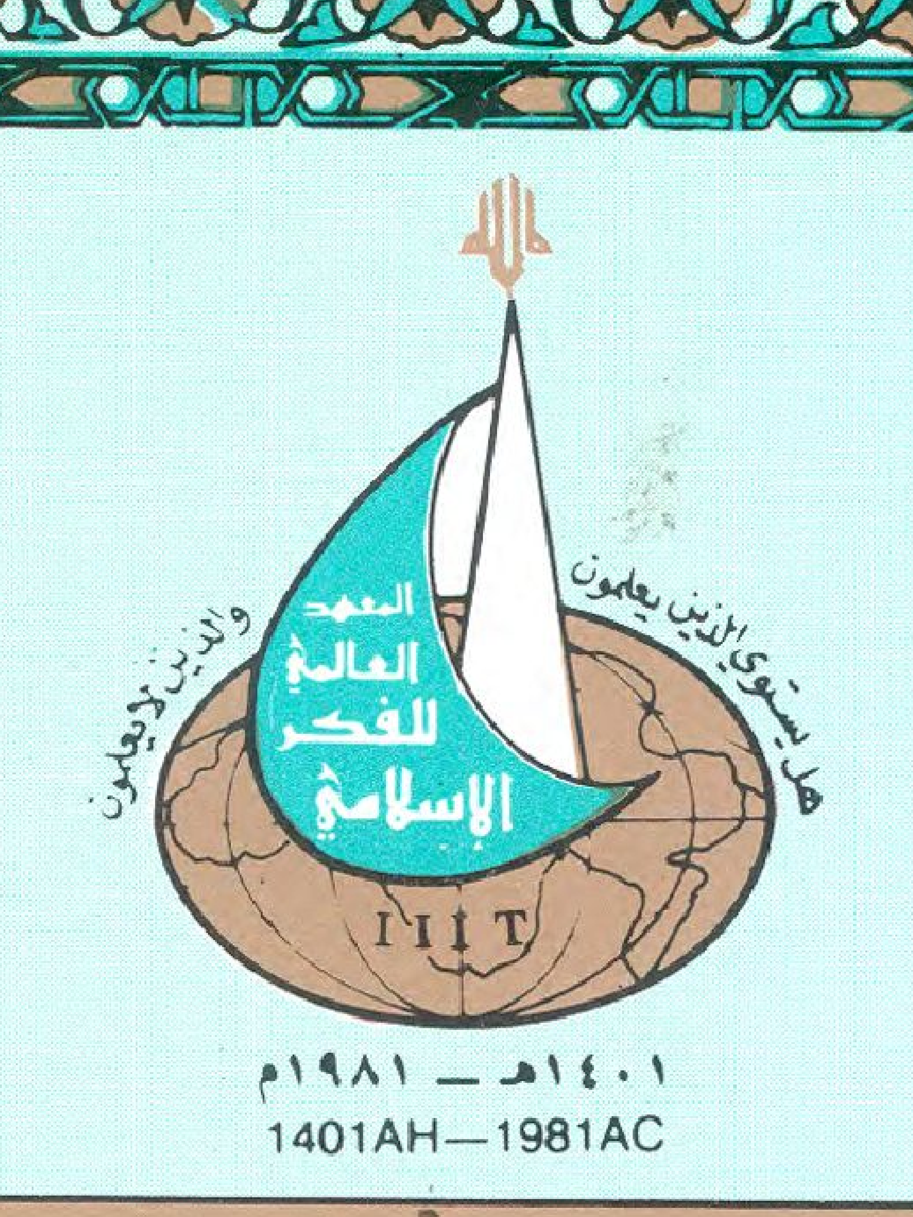
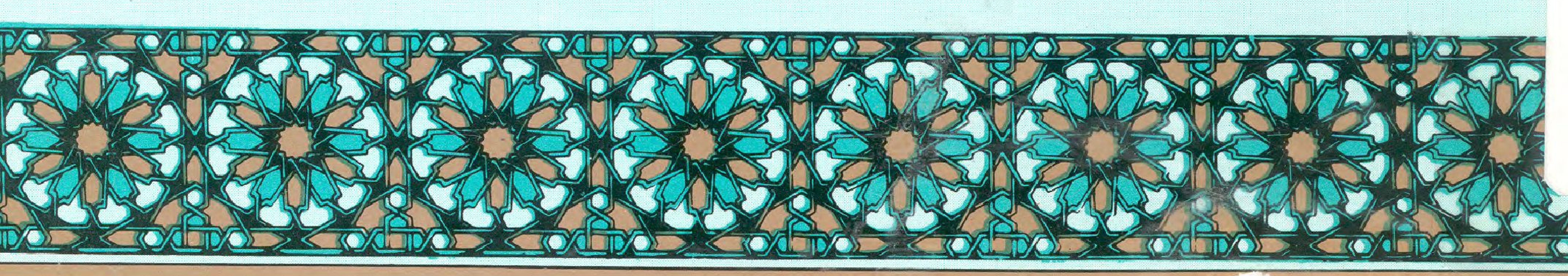




دراسات في الاقتصاد الإسلامي (٩)

الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر

محمد عبد العزيز حسن زيد



محمد عبد العزيز حسن زيد

* مواليد القاهرة ، يوليو ١٩٥٨ .
* بكالوريوس التجارة ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٠ .
* دبلوم الدراسات الإسلامية ، معهد الدراسات الإسلامية بالقاهرة ، ١٩٨٤ .
* دبلوم المصارف الإسلامية ، جامعة الأزهر ، ١٩٨٥ .
* دبلوم التمويل ، كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٦ .
* باحث بمركز الاقتصاد الإسلامى التابع للمصرف الإسلامى الدولى بالقاهرة .
* شارك فى إعداد بحثين ، هما :

– المؤشرات المالية للمصارف الإسلامية .

– الفتاوى الشرعية للمصارف الإسلامية .

الإجارة بين الفقه الإسلامى

والتطبيق المعاصر

الطبعة الأولى

١٤١٧هـ - ١٩٩٦م

الإجـارة

بين الفقه الإسلامى والتطبيق المعاصر

فى المؤسسات المصرفية و المالية الإسلامية

محمد عبدالعزيزحسن زيد

المعهد العالمى للفكر الإسلامى

القاهرة

١٤١٧هـ - ١٩٩٦م

(دراسات فى الاقتصاد الإسلامى ؛ ٩)

المعهد العالمى للفكر الإسلامى

٢٦ب - ش الجزيرة الوسطى - الزمالك - القاهرة - ج. م. ع.

بيانات الفهرسة أثناء النشر - مكتبة المعهد بالقاهرة :

زيد ، محمد عبد العزيز حسن .

الإجارة بين الفقه الإسلامى والتطبيق المعاصر فى المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية / محمد عبد العزيز حسن زيد .- ط١ .- القاهرة : المعهد العالمى للفكر الإسلامى ، ١٩٩٦ .

ص. سم. - (دراسات فى الاقتصاد الإسلامى ؛ ٩ .)

يشتمل على إرجاعات ببليوجرافية .

تدمك x - ١١ - ٥٢٢٤ - ٩٧٧ .

١ - البنوك الإسلامية . ٢ - الإجارة .

أ - العنوان . ب - (السلسلة)

رقم التصنيف : ٣٣٠,١٢٢١ .

رقم الإيـداع : ٥٩٢٠ / ١٩٩٦.

المحتويات

تصدير

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين ، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ثم أما بعد ...

فإن هذا المشروع يهدف إلى دراسة صيغ المعاملات المصرفية ، والاستثمارية ، والمالية ، المستخدمة فى المؤسسات الإسلامية وخاصة فى البنوك وشركات الاستثمار .

ويتمثل نتاج هذا المشروع فى عدد من البحوث التى يغطى كل منها ناحية أو موضوعاً محدداً من الصيغ التى تنظم علاقات هذه المؤسسات سواء أكانت مع غيرها من الأفراد والمؤسسات الأخرى أم فى جانب استخداماتها للأموال المتاحة لها ، أم فى جانب الخدمات الأخرى غير التمويلية التى تقوم بها ، ويقدر مبدئيا أن يصل عدد البحوث المطلوبة إلى حوالى ٤٠ بحثاً تغطى النواحى التالية :

١ - فى جانب موارد أموال المؤسسة تخصص عدة أبحاث لرأس المال الفردى والذى يأخذ شكل شركة رأسمالية أو تعاونية أو شرعية وكذلك فى صورة رأس المال المساند .

٢ - كما تخصص عدة أبحاث لكل من أنواع الودائع الجارية وحسابات التوفير والودائع الاستثمارية العامة والمخصصة سواء بقطاع أو إقليم أو مشروع معين ، وتقدر بحوث هذا المجال بخمسة عشر بحثاً .

٣ - فى جانب استخدامات المؤسسة للأموال المتاحة لها تخصص عدة بحوث لكل نوع من هذه الاستخدامات سواء فى ذلك ما يتم على الصعيد المحلى ، أو ما يتم فى السوق الدولية ، وتشتمل صيغ المشاركة والمضاربة والبيع والإيجار بكافة صورها والتى لا داعى لتفصيلها هنا ، وتقدر بحوث هذا المجال بخمسة عشر بحثاً .

وفى جانب الخدمات غير التمويلية التى تقوم بها هذه المؤسسات تخصص أبحاث لكل نوع من أنواع هذه الخدمات مثل إصدار ، وبيع ، وصرف الشيكات السياحية ، وإصدار بطاقات الائتمان ، وصرف العملات الأجنبية، وتحويل الأموال سواء إلى عملتها أو إلى عملة أخرى ، وإصدار الشيكات المصرفية سواء بالعملة المحلية أو بعملات أخرى، وإصدار الضمانات المصرفية ، وفتح وتبليغ وتثبيت

الاعتمادات المستندية ، وشراء وبيع الذهب والفضة والمعادن النفيسة ، وفتح الحسابات الجارية بالمعادن النفيسة ، وإصدار شهادات الودائع بها ، وقبول تحصيل سندات الدفع والأوراق التجارية ، وتأسيس الشركات وطرح الأسهم للاكتتاب وتقديم الخدمات الإدارية للشركات القابضة ، وشراء وبيع وحفظ وتحصيل أرباح الأسهم لحساب العملاء ، وتقديم الاستشارات فيما يتعلق باندماج الشركات أو شرائها ، وإدارة العقارات لحساب العملاء وإدارة الأوقاف وتنفيذ الوصايا ، وقبول الأمانات ، وتأجير الخزائن الحديدية ، وخدمات الخزائن الليلية ، ودراسات الجدوى الاقتصادية ، وتقديم خدمة الاستعلامات التجارية ، والترتيبات التأمينية، والاستشارات الضريبية ، والخدمات القانونية ، وخطابات التعريف ، وتحصيل القوائم التجارية لصالح العميل ، وأية أنشطة أخرى مما تقوم به البنوك فى مجالات البحث والتدريب والأعمال الاجتماعية والخيرية .

وتجمع بعض هذه الأنشطة وفقا لطبيعتها فى بحوث موحدة ، بحيث لا يتجاوز عدد البحوث فى هذا المجال عشرة بحوث .

ويشترط فى كل من البحوث المطلوبة فى هذا المشروع أن تغطى عناصر معينة على وجه التحديد هى :

– وصف للوظيفة الاقتصادية للعقد أو العملية أو النشاط موضوع البحث ، أى للفائدة المستهدفة من كل منها.

– وصف تحليلى للإطار القانونى للعقد أو العملية أو النشاط ، أى للأحكام القانونية الوضعية التى تحكم كلا منها وتنظمها .

– بيان الحكم الشرعى للعقد أو العملية أو النشاط ، فإن كان الحكم الشرعى هو الإباحة بصورة مبدئية – ولكن يشوب العقد أو العملية أو النشاط بعض المخالفات الشرعية الجزئية – فينبغى أن يشتمل البحث بيانا بالتعديلات أو التحفظات المقترح إدخالها لإزالة الاعتراض الشرعى ، وكذلك بحث مدى قبول هذه التعديلات للتطبيق من الناحية القانونية الوضعية التى تحكم العملية .

– أما إذا كان الحكم الشرعى هو الحرمة من الناحية المبدئية وتعذر تصحيحها شرعيا بإجراء تعديلات أو تحفظات ، فينبغى أن يشتمل البحث اقتراح البديل المقبول شرعا والذى يؤدى نفس الوظيفة الاقتصادية للعقد أو العملية أو النشاط ، وكذلك بحث مدى قبول هذا البديل للتطبيق من الناحية القانونية الوضعة التى تحكم العملية .

- ينبغى أن يشتمل البحث كذلك على نموذج أو نماذج لصيغة العقد البديل المقترح كما فى البند السابق أعلاه أو التعديل المقترح كما فى البند الذى يسبقه ، مع توضيح إجمالى للإطار القانونى الوضعى المقبول شرعا ، مع الإحالة إلى رقم القانون ورقم المادة ما أمكن ، كما يوضح تفصيلا الأحكام الشرعية، مع بيان الدليل الشرعى والمرجع الفقهى موضحا بالطبعة والجزء والصفحة .

- ونظرا لتعذر القيام بهذه البحوث بصورة شاملة لجميع المؤسسات المصرفية والاستثمارية والمالية الإسلامية فى جميع البلاد فيكتفى بإجراء البحوث بصورة مقارنة على أساس انتقائى لدولتين أو ثلاث أو أربع ، ويراعى فى اختيارها أن يكون إطارها القانونى ممثلا لنموذج معين من العقد أو العملية أو النشاط موضوع البحث .

ويراعى فى اختيار هؤلاء الأفراد تكامل التخصصات المصرفية والقانونية والشرعية .

- واتبع المعهد العالمى للفكر الإسلامى منهجاً ، حرص فيه على خروج الأبحاث بشكل علمى جيد، فتم تشكيل لجنة ضمت فى عناصرها أساتذة من الجامعات فى مختلف التخصصات الاقتصادية والمحاسبية والإدارية والشرعية ، بجانب عدد من الخبراء المصرفيين فى المصارف الإسلامية ، وذلك لمناقشة مخططات الأبحاث المقدمة من الباحثين وتقديم الاقتراحات العلمية الدقيقة لهم ؛ حتى تخرج البحوث فى النهاية متضمنة الجوانب النظرية والتطبيقية للمصارف الإسلامية

- بعد إتمام هذه الأبحاث ، يعهد بمراجعتها وتحكيمها إلى أشخاص أو هيئة ، وغالبا كان يتم تحكيم البحث من أكثر من شخص .

والبحث الذى بين أيدينا من بحوث سلسلة دراسات فى الاقتصاد الإسلامى ، وقد اجتهد الباحث فى أن يخرج بالصورة المشرقة ، وأملنا أن ينتفع الباحثون بهذه الدراسات فى مجال الاقتصاد الإسلامى ، وأن يساهم هذا البحث فى دعم مسيرة المصارف الإسلامية ودعم خطواتها الجادة فى بناء الاقتصاد الإسلامى والسعى دوما نحو الرقى والتقدم للأمة الإسلامية ، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

أ. د. على جمعه محمد

المستشار الأكاديمى للمعهد العالمى

للفكر الإسلامى - (مكتب القاهرة)

المقدمة

الحمد لله الذى بنعمته تتم الصالحات و نحمده و نستعينه ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا ، من يهده الله فلا مضل له ، ومن يضلل فلا هادى له ، وأشهد أن لا إله الاّ الله وأن محمداً رسول الله.

يسود الاقتصاد العالمى فى الوقت الحاضر حاله عامة من الكساد الاقتصادى ، ويرجع هذا إلى إنخفاض حجم الأعمال بالنسبة لمعظم المشروعات الاقتصاديه فى أنحاء متفرقه من العالم ، ويؤثر هذا الكساد على ربحية المشروعات ، حيث يؤدى نقص حجم الأعمال وحجم المبيعات إلى إنخفاض الإيرادات بشكل عام لدى المشروعات الاقتصاديه، ونقص ربحية المشروعات وحدوث مشاكل فى توفير السيولة اللازمة . وكثير من البلدان العربية والإسلامية يلاحظ فيها بصفة عامة وجود مشكلة الكساد الاقتصادى منذ فترة طويله تقترب من عشر سنوات ، ومن المتوقع استمرار هذه الحالة فترة أخرى ، ولا شك فى أن هذه الحالة لها أثرها السلبى على المؤسسات المالية بصفة عامة . وهذا الكساد فرض على المشروعات قيوداً فى قدرتها على الاقتراض من البنوك ، كما استدعى وجود بدائل تمويلية أخرى منها ظاهرة استئجار الأصول الثابتة كبديل عن شرائها ويرجع هذا الازدهار إلى إدراك متزايد من الشركات بمدى ما يقدمه الاستئجار من منافع باعتباره مصدراً للتمويل ، وذلك دون الحاجه إلى الضمانات التى تحتاجها مصادر التمويل الأخرى . فالاستئجار يمكن المستأجرين من حق استخدام الأصول دون حق الملكية مع إلغاء عبء تكوين التمويل اللازم لشراء هذه الأصول على المؤجر وذلك مقابل تقاضيه ما يغطى تكلفة هذا التمويل إلى جانب الربح الناتج عن هذه العمليه .

ونظراً لأن المصارف الإسلامية هدفها تنموى فهى تعنى بالتصدى المباشر لقضايا التنميه ، ولذا فليس هذا من قبيل الرفاهية العمل على إيجاد أدوات تمويل إسلامية متنوعه فهذا من طبيعة عملها تطوير نشاطها باستمرار واستحداث أوعية استثمارية جديدة.

وقد تم التركيز عملياً وبحثياً على صيغتى المرابحة والمشاركة رغم أن شريعة الإسلام لم تقصر التعامل بين الناس على صيغة واحدة أو صيغتين وإنما أباحت لهم ألواناً مختلفه من الصيغ ، فأبواب الفقه الإسلامى غنية بأساليب وصيغ يمكن أن تغير المصارف الإسلامية فى مجال استثمار أموالها ومنها "صيغة الإجارة" .

وفي هذا البحث سوف تتناول بالدراسة موضوع الإجارة في الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر مع مناقشة مدى إمكان استخدام المصارف هذه الصيغة كأسلوب تمويل.

ويتم القيام بهذا البحث استجابة لطلب المعهد العالمي للفكر الإسلامي رغبة منه في إجراء سلسلة من البحوث والدراسات حول أدوات التمويل الإسلامية.

وارتباطاً بموضوع البحث وتحقيقاً للأهداف المرجوة منه فإن البحث ينتظم في الفصول والمباحث الآتيه :

فصل تمهيدى وموضوعه الإجارة في الفقه الإسلامي ، ويشتمل على مبحثين ، المبحث الأول في التعريف و الحكم ودليل المشروعية ، والمبحث الثاني في أركان الإجارة ، أحكام الإجارة ، مدة الإجارة.

أما الفصل الأول فموضوعه التأجير في الفكر المالي المعاصر ، ويشتمل على ستة مباحث ، الأول في تعريف التأجير ، والثاني في نشاط تأجير المعدات في بعض الدول ، والثالث في أنواع التأجير، والرابع في أسس تقسيم التأجير التمويلي ، والخامس في خصائص التأجير التمويلي ، والسادس في مزايا التأجير التمويلي .

أما الفصل الثاني فيدور حول أساليب التأجير التمويلي والموقف القانوني والشرعي لكل أسلوب، ويشتمل على أربعة مباحث ، الأول في الأسلوب الأول : سداد القسط الأخير ، و الثاني في الأسلوب الثاني : في نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً رمزياً ، والثالث في الأسلوب الثالث: في نهاية المدة المتفق عليها يدفع الممستأجر مبلغاً حقيقياً ، والرابع في الأسلوب الرابع : في نهاية المدة المتفق عليها هناك وعد بالبيع في حالة سداد الأقساط ، والخامس في الأسلوب الخامس : في نهاية المدة المتفق عليها يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات هي :تملك السلعة – مد مدة الإجارة – رد السلعة

أما الفصل الثالث فموضوعه تطبيق صيغ التأجير ، ويشتمل على ثلاثة مباحث ، الأول في أطراف التأجير التمويلي ، والثاني في الخطوات العملية للتأجير التمويلي ، والثالث في شروط عقد التأجير التمويلي . **ـ ويختتم البحث بالمراجع والملاحق .**

والله من وراء القصد...

فصل تمهيدى
الإجارة فى الفقه الإسلامى

فصل تمهيدى

الإجارة فى الفقه الإسلامى

فى هذا التمهيد سوف نتناول الجوانب الفقهية للإجارة وفق ما هو متعارف عليه فى كتب الفقه ؛ فنعرف الإجارة ، وحكمها ، ومشروعيتها ، وأركانها ، وأحكامها ، ومدتها.

المبحث الأول : تعريف الإجارة :

الإجارة فى اللغة مشتقة من الأجر وهو العوض ومنه سمى الثواب أجراً [١]

أما الاصطلاح الفقهى فالإجارة عند الفقهاء " عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم" [٢]

ويرى أحد الفقهاء أن الإجارة بيع للمنافع بعوض ، والمنفعة قد تكون منفعة عين كسكنى الدار وركوب السيارة ... ، وقد تكون منفعة عمل مثل عمل المهندس والبناء والنساج والخياط ومنفعة الشخص الذى يبذل جهده مثل الخدم [٣]

الإجارة هى عقد بيع لمنافع الأعيان والخدمات فهى ترد على منافع الأعيان مثل : - استئجار الأرض للزراعة أو الدواب للتنقل ، كما ترد على منافع الإنسان سواء كان هذا العمل فى صورة فنية (عقلية) أو عضلية .

وعامة فالإجارة ترد على المنافع - وليس الأعيان - التى تتولد من الأعيان التى لا تستهلك كاملة من أول استخدام لها [٤]

حكم ودليل مشروعية الإجارة : الإجارة عقد مشروع حكمه الجواز ودليل ذلك:

---

[١] السيد سابق - فقه السنة ص ١٩٨ .

[٢] أبوبكر الجزائرى - منهاج المسلم ص ٣٣٨ .

[٣] السيد سابق - مرجع سابق ص ١٩٨ .

[٤] يرى ابن القيم أن الإجارة كما ترد على المنافع فإنها ترد على الأعيان - زاد المعاد فى هدى خير العباد ، ج٥ ، ص ٨٢٣ - ٨٢٩

أ ـ من الكتاب قوله الله تعالى : ﴿ فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن ﴾. [1] وقال تعالى : ﴿قالت إحداهما يا أبت أستجره إن خير من استجرت القوى الأمين .قال إني أريد ان أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشراً فمن عندك ﴾ [2] وقوله سبحانه وتعالى : ﴿ فوجدا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لتخذت عليه أجرا ﴾ [3]

ب– من السنة الشريفة : ما يدل على مشروعية الإجارة وتوضيح بعض أحكامها فثبت أن رسول الله – صلى الله عليه وسلم – وأبا بكر استأجرا رجلاً من بني الديل هادياً . وروى البخاري عن أبي هريرة – رضي الله عنه – أن رسول الله – صلى الله عليه وسلم – قال : قال الله عز وجل ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حراً فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره . وقوله : " صلى الله عليه وسلم "اعطو الأجير حقه قبل أن يجف عرقه " والدليل أيضاً على جوازها أن الرسول "صلى الله عليه وسلم" بعث و الناس يؤاجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم فكان ذلك تقريراً منه . والتقرير أحد وجوه السنه.

ج – الإجماع : أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة إلاّ ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال : لايجوز ذلك لأنه غرر يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق ، وهذا غلط لايمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار والعبرة أيضاً دالة عليها فان الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارةعلى المنافع ، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فان ليس لكل أحد دار يملكها ولا يقدر كالمسافر على بعير أو دابة يملكها ولايلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم .

تطوعاً وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر ولا يمكن كل أحد عمل ذلك ولا يجد متطوعاً به فلابد من الإجارة [4]

المبحث الثاني : أركان الإجارة :

للإجارة أربعة أركان هي : عاقدان ، صيغة ، أجرة ، معقود علية .

---

[1] سورة الطلاق آية ٦ .

[2] سورة القصص آية ٢٦ ، ٢٧.

[3] سورة الكهف آية ٧٧

[4] المغنى لابن قدامة –ج٥ – ص ٤٣٣ .

ولكل ركن من هذه الأركان شروط يجب توافرها حتى تصح الإجارة وهى :

(١) **العاقدان** : يشترط فيهما أن يكونا رشيدين مختارين فلا تنعقد الإجارة مع صبى أومجنون أو سفيه أو مكره .

(٢) **الصيغة** : ويشترط فيها لفظ يشعر بالإجارة نحو قول المؤجر : أجرتك كذا ، أوأكريتك هذا أو ملكتك منافعه سنة بكذا ، فيقول المستأجر على الفور : قبلت أواكتريت .

(٣) **الأجرة** : ويشترط فيها كونها معلومة جنساً و قدراً و صفة لقول رسول الله"صلى الله عليه وسلم" من استأجر أجيراً فليعلمه أجره فلا يصح إجارة منزل بدايه ولاطحن دقيق بما يخرج منه من نخالة او بخمسة كيلو من البرتقال دون بيان نوعه [1] **المعقود عليه "المنفعة "** ويشترط فيها ما يأتى :

١- أن تكون متقومة أى لها قيمة فى اعتبار الشرع فلا يصح استئجار كلب ولو للحراسة إذا الكلب لاقيمة لعينه فكذلك المنفعة .

٢- أن يكون المؤجر قادراً على تسليمها حساً أو شرعاً وإلاّ فلا يصح فالأول كاستئجار مغصوب لايقدر على تسليمه و استئجار أعمى لحفظ المتاع وكذا أرض للزراعه لا ماء لها دائم ولايكفيها المطر المعتاد ، أما الثانى وهو العجز عن التسليم شرعاً فكاستئجار شخص لقلع سن صحيحة أو حائض لخدمه المسجد حيث إنها ممنوعه من المكث فيه شرعاً .

٣- أن تكون المنفعة معلومة فلا يصح إيجار أحد هذين المنزلين .

ويتحقق العلم فى إجارة العين بالتعيين وفى إجارة الذمة بالوصف وما كان له منافع يجب بيان المراد منها .

٤- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة لا محرمة فلا تصح الإجارة مثلاً على المعاصى .

والمنافع تعلم بأمور هى [2] :

(١) ذكر المدة كسكنى الدار سنة ، وزرع الأرض مدة معلومة ، لأن المدة متى كانت معلومة فإن المنافع تصير معروفة .

---

[1] د. أحمد عثمان – منهج الاسلام فى المعاملات الماليه ص ١٣٩

[2] د. أحمد عثمان – منهج الإسلام فى المعاملات الماليه ص ١٤١ ، ص ١٤٢

(٢) تسمية المنفعة المعقود عليها كصبغ الثوب بلون معلوم أوخياطته قميصاً ، ومثل استئجار السيارة ليحمل عليها كذا طناً من القمح لمسافة معلومة لأن إذا عرف صاحب السيارة ما يحمله فيها ومقدار المسافة تصير المنفعة معلومة .

(٣) التعين بالإشارة كمن استأجر سيارة لنقل الأثاث الذى يوجد بهذه الدار لمسافة معلومة . ولواستأجر أرضاً للزراعة فلا بد أن ينص فى العقد على ما يزرعه فيها أو على أن له أن يزرع فيها ما يشاء، لأن بعض الزراعات قد تضر الأرض فلا بد من الاتفاق على ما يزرع فيها . ومن استاجر داراً للسكنى فله أن يسكنها بنفسه وله أن يسكن فيها غيرة بشرط ألاّ تؤدى سكناه إلى ضرر أكثر. ومن استاجر فرساً ليركبها فليس له أن يركبها غيره لأن الناس يختلفون فى الركوب .

ومن استاجر دابة للحمل عليها فحملها مالا تطيقه فعطبت ضمنها لأن يكون متعدياً والمرجع فى ذلك إلى ما يتعارفه الناس .

١ -جواز استئجار معلم لتعليم علم أو صناعة وذلك لمفاداة النبى " صلى الله عليه وسلم" بعض أسرى بدر بتعليمهم عدداً من صبيان المدينة الكتابة .

٢- جواز استئجار الشخص بطعامه وكسوته لقوله - صلى الله عليه وسلم - " وقد قرأ ﴿ طسم ﴾ حتى بلغ قصة موسى " أن تأجرنى ثمانى حجج فإن أتممت عشراً فمن عندك " فموسى قد أجر نفسه ثمانى حجج أو عشراً على عفة فرجه وطعام بطنه .

٣- صحة استئجار دار معينة "يغلب على الظن بقاؤها إليها .

٤- إذا أجره شيئاً ثم منعه من الانتفاع به مدة سقط من الأجرة بقدر مدة المنع وإن ترك المستأجر الانتفاع من نفسه فعليه الأجرة كاملة .

٥- تفسخ الإجارة بتلف العين المؤجر كسقوط الدار أو موت الدابة مثلاً وعلى المستأجر أجرة المدة السابقة التى انتفع فيها بالعين المؤجرة .

٦- من استأجر شيئاً فوجده معيباً فإن له الفسخ مالم يكن قد علم بالعيب ورضى ابتداءً به وإن انتفع المؤجر مدة فعليه أجرتها .

أحكام الإجارة :

١ ـ الأجير المشترك كالخياط أو الحداد يضمن ما اتلفه بفعله لاما ضاع من دكانه لأنه حينئذٍ يكـون كالوديعة – والودائع لاتضمن ما لم يشترط أصحابها – والأجير الخاص كمن استأجر شخصاً يعمل عنده خاصة ،لاضمان عليه فيما أتلفه ، مالم يثبت أنه فرط أوتعدى .

٢– تلزم الأجرة بالعقد، ويتعين دفعها بعد استيفاء المنفعة أوتمام العمل، إلاّ أنْ يكون قد اشترط دفعها عند العقد لحديث النبى "صلى الله عليه وسلم" (لكن العامل إنما يوفى أجره إذا قضى عمله).

٣– للمستأجر حبس العين حتى يستوفى أجره إذا كان عمله ذا تـأثير فى العين كالخياط مثلاً وإنْ كان لا تأثير فيه كمن أجر على حمل بضاعة إلى مكان كذا فليس له حبسـها بل يوصلها إلى محملها ويطالب بأجره .

٤– من عالج أو داوى مريضاً بأجرة ، ولم تكن لـه معرفـة بـالطب فـأتلف شيئاً فعليه ضمانه لقوله "صلى الله عليه وسلم " (من تطبب ولم يعلم منه طب فهو ضامن).

فعقد الإجارة متى تم بالتراضى بين المؤجر والمستأجر ، وأستوفى فى شروطه وأحكامه صار عقداً لازماً ومحترماً ، ولا يملك أحد المتعاقدين فسخه قبل أنتهاء مدته لأنه عقد معاوضة .

مدة الإجارة :

ليس للإجارة مدة معينة بل يجوز إجارة العين المدة التى تبقى فيها وإن كثرت ، خلافاً لما ذهب إليه أصحاب الشافعى إذ قال بعضهم لايصح أن تحدد مدة عقد الإيجار بأكثر من سنة ، لأن الحاجة لاتدعو إلى أكثر منها . بينما يقول البعض : –

لايجوز أكثر من ثلاثين سنة لأن الأعيان لاتبقى أكثر منها وتتغير الأسعار والأجور . وقد قال أحد الفقهاء : لايوجد دليل على سنة أو ثلاثين – وإنما يجب ان يحدد عقد الإجارة تحديداً واضحاً للمؤجر والمستأجر ، كأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه الدار لكى تسكنها لمدة شهر أو سنة أو أكثر أو أقل ، ويتفق الطرفان على ذلك .

وقد أشار القرآن الكريم إلى هذا التحديد للمدة فى قوله تعالى – حكاية عن الرجل الصالح نبى الله شعيب عليه السلام الذى قال لموسى – عليه السلام – ﴿ قال إنى أريد أن أنكحك إحدى ابنتى هاتين

على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشراً فمن عندك ، وما أريد أن أشق عليك ستجدني إن شاء الله من الصالحين ﴾ [1]

وهذا التحديد لمدة عقد الإجارة ابتداءً وانتهاءً ، شرط أساس من شروطه ويفسر عقد الإجارة بعدم وجود هذا التحديد لمدته ابتداءً وانتهاءً – لأن المدة إذا كانت معلومة – كما ذكرنا سابقاً – كان قدر المنفعة فيها معلوماً ومعروفاً فإذا ما انتهت المدة انتهى عقد الإيجار ويجوز تجديده لمدة أخرى معلومة – أيضاً – بدايتها ونهايتها للطرفين ولكل واحد منهما حرية التجديد أو عدمه ، وإن اختلفا وكان من رأى المالك عدم تجديد عقد الإجارة فرأيه هو المعتبر لأنه هو صاحب العقد ، ولأن الحق العقد لايتم إلاّ بالتراضي من الطرفين . قال إمام الحرمين :ذهب المحققون من أئمتنا إلى قطع القول بأن مدة الإجارة مردودة إلى التراضي ولانص فيها ولا ضبط ولكن يجب تحديد مدة الإجارة في كل شئ بمدة يعلم بقاؤه فيها أويظن ذلك ، فإذا انتهت المدة المحدده لعقد الإجارة واراد المستأجر امتداد العقد فلا يجوز ذلك إلاّبموافقة المؤجر .

والخلاصة أن عدم تحديد مدة عقد الإجارة ابتداءً وانتهاءً ، يؤدى إلى فساد هذا العقد وبطلانه لخروجه عن أخص خصائصه .

ويرى جمهور الفقهاء أن عقد الإجارة لاينفسخ بموت العاقدين ، أو أحداهما ، بل يستمر عقد الإجارة إلى حين انتهاء مدته المحددة ، ويخلف المستأجر ورثته فى استيفاء المنفعة إلى حين انتهاء مدة عقد الإجارة وذلك لأن باستكمال شروط عقد الإجارة ، يكون المستأجر قد ملك منفعة العين المؤجرة فى المدة كلها فإذا مات عما بقى منها مات عما ملك ، فتنتقل هذه المنفعه إلى ورثته إلى حين انتهاء مدة عقد الإجارة .

أما إذا مات المؤجر قبل انتهاء مدة عقد الإجارة ، فإن العين المؤجرة تنتقل ملكيتها إلى ورثته مسلوبة المنافع حتى تنتهى مدة عقد الإجارة ، وذلك لأن تلك المنافع بيعت للمستأجر وأصبحت فى حيازته إلى انتهاء مدة عقد الإجارة ، وعند انتهاء المدة اما أن يجدد ورثة المؤجر عقد الإجارة للمستأجر أو لورثته فى حال وفاته ، وإما أن يرفضوا هذا التجديد ، وفى هذه الحالة يلزم ورثة المستأجر أن يسلموا العين المستأجر لورثة المؤجر ولا يجوز شرعاً أن يورث عقد الإجارة بعد انتهاء مدته لورثه المستأجر إلاّ إذا رضى ورثه المؤجر تجديد عقد الإجارة .

---

[1] سورة القصص – آية ٢٧ .

الفصل الأول
التأجير فى الفكر المالى المعاصر

المبحث الأول : تعريف التأجير .

المبحث الثانى : نشاط تأجير المعدات فى بعض الدول .

المبحث الثالث : أنواع التأجير .

المبحث الرابع : أسس تقسيم التأجير التمويلى .

المبحث الخامس : خصائص التأجير التمويلى .

المبحث السادس : مزايا التأجير التمويل .

المستأجر - المؤجِر - الاقتصاد القومى .

الفصل الأول

التأجير فيالفكر المالى المعاصر

المبحث الأول :تعريف التأجير :

التأجير فى الفكر المعاصر يعتمد على مفهوم أساس هو أن الأصول الرأسمالية فى شكل عقارات أو منقولات تحقق أرباحاً نتيجة استخدامها وليس نتيجة ملكيتها فحسب . وهناك مبدأ أساس لعملية التأجير وهو الفصل بين الملكية القانونية والملكية الاقتصادية للأصل . وهذا المبدأ هو أصل المزايا الأساسية المرتبطة بعملية التأجير . فالمالك القانونى المؤجر يمكن أن يعتمد علىقدرة المستخدم (المستأجر) فى الحصول على تدفقات نقدية كافية تمكن من الوفاء بالتزامه بدفع القيمة الإيجارية ، أكثر من أعتماده على اصول المستأجر أو رأس ماله . ولذلك السبب فغالبا ما يفضل الإئتمان المصرفى التقليدى صيغة التأجير كمصدر تمويلى بديل عن الائتمان طويل الأجل.

وقد وردت كثير من تعريفات التأجير وعلى الرغم من اتفاق هذه التعريفات فى العناصر المكونة للتأجير إلاّ أنها اختلفت فى بعض المسميات ، فقد عَرَّف "مجلس مبادئ المحاسبة الأمريكى " التأجير بأنه : " عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر بمقتضاه ينتقل إلى المستأجر حق استخدام ملكية معينة (حقيقية أو معنوية) مملوكة للمؤجر لمدة محددة من الزمن مقابل العائد المتعاقد عليه" . ومعنى ذلك أن التأجير يُمكّن المستأجر من حيازة حق استخدام الأصل دون حق الملكية ، وينشأ عن ذلك إلغاء عبء تكوين التمويل اللازم لهذا الأصل على المؤجر ، وذلك مقابل تقاضيه مايغطى تكلفة هذا التمويل بالإضافة إلى الربح الناتج عن هذه العمليات ، وهو ما يطلق عليه لفظ الإيجار.

التعريف الذى وضعه اتحاد تأجير المعدات فى المملكة المتحدة فى عام ١٩٧٨ وهو مانيص على : أن التأجير هو عقد بين مؤجر ومستأجر من أجل استئجار أصل محدد لدى مورد أو شركة صناعية مختصة بمثل هذا الأصل ، تم اختياره بمعرفة المستأجر ، ويحتفظ

المؤجر بملكية الأصل ويكون للمستأجر حيازة الأصل واستخدامه مقـابل دفـع أجـرة محـددة لفتره زمنية.

وقد عرفته هيئة سوق المال بجمهورية مصر العربية فى المادة الأولى من مشـروع القـانون الذى أعدته لتنظيم عمليات التأجير التمويلى بأن :كل عقد تلتزم بمقتضاه شركة من شـركات التأجير التمويلى وتسمى المؤجر بأن تؤجر إلى شخص أخر يسـمى المستأجر نظير أجـرة يحددها العقد منقولات ، أو عقارات يكون المؤجـر قـد اكتسـب ملكيتهـا مـن طـرف ثـالث يسمى المورد بناء على طلب ومواصفات المستأجر ، ويكون للمستأجر في نهاية مدة الإيجار الحق فى اختيار شراء الأصل موضوع الإيجار فـى الموعـد و بـالثمن المحـدد فـى العقـد ، أو تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى يتفق عليها أو إعادة الأصل إلى المؤجر علـى أن يراعـى فـى تحديد الثمن فى الحالة الأولى المبالغ التى سبق أن أداها المسـتأجر طـوال مـدة الإيجـار إلـى المؤجر [1]

وقد عرفه الاتحاد الدولى للبنوك الإسلاميه على انه : التأجير وسيلة تمويليـة تجمـع بيـن صيغة البيع و صيغة التأجير ، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيـع أحدهمـا للآخـر سـلعة معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائيا . إلا أن هذه العلاقة لاتحدث آثارها فتنتقل ملكية السلعة المبيعة إلى المشترى الجديد مباشره ، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة لحين إتمام المشترى سداد أقساط إيجارية تعادل قيمـة ثمـن المبيـع المتفـق عليـه ، هـذا فـى التأجير المنتهى بالتمليك لا فى جميع صيغ التأجير.عند ذلك تنتقل ملكيـة السـلعة نهائيـاً إلـى المشرى ويصبح له كامل الحقوق عليها . ومن ثم إذا حدثت أسباب معينة تـؤدى إلـى فسـخ العقد وإنهاء هذه العلاقة ، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشترى قـد انتفع بالسلعة فى مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة أى أن السلعة تنتقل بالفعل منذ بدء العلاقـة إلى المشترى للانتفاع بها انتفاعاً كاملاً مقابلاً للقيمة الإيجارية المدفوعة إلى البائع [2]

---

[1] مذكرة فى شأن مشروع قانون بتنظيم عمليات التأجير التمويلى مقدمة من الهيئة العامة لسوق المال إلى السيد : وزير شئون الاستثمار والتعاون الدولى .

[2] مجلة البنوك الإسلامية . العدد ١٩ – شوال ١٤٠١ هـ ، سبتمبر ١٩٨١م.

التأجير فى إنجلترا : هو عقد يبرم بين مؤجر ومستأجر لاستئجار أصل معين يختار بواسطه المستأجر من المصنع أو المورد لهذا الأصل ويحتفظ المؤجر بملكية الأصول المستأجرة ، ويقوم المستأجر بحيازة هذا الأصل ، واستعماله مقابل أجرة محددة خلال مدة معينة [1]

التأجير فى فرنسا : عمليات تأجير المعدات أو أدوات التشغيل التى تشترى بمقتضى هذا التأجير بواسطه المشروعات التى تظل مالكة لها عندما تخول هذه العمليات أياً كان وضعها المستأجر إمكانية اكتساب ملكية كل أو بعض الأموال المؤجرة مقابل ثمن يتفق عليه مع الأخذ فى الاعتبار على الأقل جزئياً أقساط الأجرة المؤداة للمؤجر [2]

المبحث الثانى : نشاط تأجير المعدات فى بعض الدول :

(١) فى الولايات المتحدة الأمريكيه : - بدأ تكوين شركات التأجير التمويلى عام ١٩٥٢ وقد حققت نجاحاً سريعاً ، ونوع التأجير الشائع فى أمريكا هو المسمى التأجير التمويلى ، بدون حق الشراء الاختيارى مع تمتع المؤجر بعائد بيالمعدات بعد انقضاء فترة التأجير ، وليس للمستأجر الحق فى أى نصيب مايرادات بيع المعدات المؤجرة إلى طرف ثالث فى نهاية فترة التأجير . وقد صدتشريع جديد اشترطوه لكى تتمتع شركات التأجير التمويلى بالامتيازات الضريبية أن يتم تداول الأصول أو المعدات لأكثر من مستأجر بهدف تعميم الاستفادة من نشاط التأجير [3] هذا نوع واحد من أنواع التأجير ، وهناك صيغة التأجير المنتهى بالتمليك .

(٢) فى فرنسا : تخضع شركات التأجير التمويلى لرقابة السلطات النقدية حيث تقوم بالتسجيل فى البنك المركزى .والنوع الشائع فى فرنسا هو التأجير محق الشراء الاختيارى

---

[1] نشاط تأجير المعدات كوسيلة من وسائل التمويل ا. محمود فهمى .

[2] نفس المرجع السابق .

[3] نشاط تأجير المعدات - ا.محمود فهمى .

وفيه يكون للمستأجر الخيار فى شراء المعدات فى نهاية مدالعقد وفقا للقيمة المتبقية أوالثمن متفق عليه [1] ،كما يقوم المستأجر بعملية اختيار وتحديد المورد ، وقدكيف القضاء الفرنسى الاتفاق بين الطرفين ، (على اختيار واستلام المعدات بمعرفه المستأجر) ، بأنه عقد وكالة بالاختبار ، وباستلام تلك المعدات التى يجب عليه وحده – التأكد من مطابقتها للمواصفات ويحقق عقد الوكالة العديد من المميزات لكلا الطرفين:

– بالنسبة للمستأجر :

(١) يضمن له اختيار المعدات الأكثر ملائمة لمشروعه الاستثمارى، كما يمكنه من الوقوف على خصائص المعدات والخدمات التى يقدمها البائع بعد البيع وفضلاً عن ذلك فهو يظل فى نطاق وظيفتة الفنية .

–بالنسبة للمؤجر :

(١) يجنبه الدخول فى التفاصيل الفنيه فهو لايهتم إلاّ بالجوانب المالية فى العملية .

(٢) يبتعد عن المسئولين فى النزاعات الناشئة عن تعبير المسائل الفنية وذلك بإدراج شرط عدم الضمان لأن المستأجر هو الذى اختار المعدات وتأكد من صلاحيته [2] .

(٣) فى انجلترا : – منحت التشريعات البريطانية الشركات التى تعمل فى نشاط التأجير التمويلى بعض المزايا الضريبية ، ومنحت مزايا مماثله للمستأجر ، والنوالشائع فى إنجلترا هو التأجير بدون حق الشراء الاختيارى . مع تمتع المستأجر بالعوائد المتبقية (عكس أمريكا) وفيه يكون للمستأجر حق المشاركة فى إيراد البيع للأصول بعد انقضاء فتره التأجير أو تجديد عقد الإيجار [3] .

---

[1] نشاط تأجير المغدات – ا.محمود فهمى

[2] د. عاشور عبد الجواد عبد الحميد – البديل الإسلامى للفوائد المصرفية الربوية ، ص٣٥١.

[3] نشاط تأجير المعدات – المستشار محمود فهمى)

المبحث الثالث : أنواع التأجير :

لقد جرى العرف منذ فترة ليست قصيرة على تصنيف عقود التأجير على أنها نوعان أساسيان ، هما تأجير تشغيلي ، وتأجير تمويلي ، وسنقوم بعقد مقارنة بين النوعين .

المقارنة بين التأجير التشغيلي والتمويلي

المعيار النوع	تأجير تشغيلي	تأجير تمويلي
أ – مدة الايجار	أقصر من العمر للأصل	تساوى العمر الاقتصادى للأصل تقريباً
ب – الصيانة والإصلاح	يتحمل تكلفتها المؤجر ويضيفها إلى مبالغ الإيجار	لا يتحمل المؤجر أية تكاليف للصيانة والإصلاح ، أو الضرائب ، أو غيرها ويتحملها جميعا المستأجر بل قد يشترط أحياناً أن يبرم المستأجر عقد صيانة مع الشركة الصانعة أو الموردة .
ج – مبالغ الإيجار أو الاقساط الإيجارية	لا تكفى لسداد تكلفة الأصل	تكفى لاسترداد تكلفة الأصل وتحقيق عائد
د – أمكانية الالغاء	يمكن إلغاؤه قبل تاريخ انتهاء المدة الإيجارية على أن يتم إخطار المؤجر بفترة أو وفقا لما ينص عليه عقد الإيجار	لا يمكن إلغاؤه قبل انتهاء المدة الإيجارية وإذا رغبَ أحد الطرفين فى الإلغاء بعد ذلك يتحمل الشرط الجزائى المنصوص عليه فى العقد . اللهم إلاّ إذا حدث ما يوجب فسخه كهلاك العين المؤجرة أو اتفاق الطرفين على إنهائه بطريقة يرتضيانها .

وبناء على ما سبق نستطيع أن نقول إنَّ :

(١) **التأجير التشغيلي :** ومن أمثلة هذا التأجير ، تأجير السيارات ، أو الحاسبات الإلكترونيه ، أو أجهزة تصوير المستندات ، أو معدات البناء ، وفى هذا النوع لا يتم دفع التكلفة الرأسمالية للأصل خلال فترة التأجير ، ولذلك فإن المؤجر لايعتمد على أرباحه فى دفع الالتزامات الإيجارية فحسب ، ولكنه يعتمد أيضاً على عمليات التأجير المستقبلية أو بيع نفس الأصل .

ويسمى هذا النوع أيضاً تأجير الخدمات أو التأجير الذى لايحقق عائداً كاملاً أو التأجير الذى لايستهلك الأصل بالكامل . ولايكون هناك فى العادة ارتباط بالعمر الاقتصادى للأصول المؤجرة وفتره عقد الإيجار . وغالباً ما يكون المؤجر فهذه الحالة أما منتج الأصل كما فى الحاسبات الإلكترونية ، وإما أن يكون المؤجر منشأة تقوم أساساً على هذا النشاط ، أى يكون نشاطها الرئيسى هو شراء هذه الأصول بغرض تأجيرها للغير لفترات مختلفة أو قد يكون المؤجر له نشاط آخر يتطلب منه اقتناء هذه الأصول ولكن يمكنه تأجيرها بين وقت وآخر ، كما لو كان أحد المزارعين يمتلك جراراً أو آلة زراعية معينة ولايستخدمها طوال الوقت ففى فترات استغنائه عنها يؤجرها لغيره من المزارعين لقاء مبلغ معين أو كما لو كان أحد المقاولين المعماريين يملك شدات معدنية مثلاً ويؤجرها فى أوقات عدم استخدمها لمقاول آخر وهكذا .

ويندرج ضمن هذا النوع من التأجير ، تأجير العمارات حيث إن الملاك يقيمونها أساساً لهذا الغرض وهى وأن كانت فى ظروفنا أصبحت تتسم بطابع الأحل إلاّ أنها فى الأصل لمدد قصيرة ويجب إلاّ يتم تأبيد عقود التأجير . وعادة ما يمد المؤجر بخدمات الصيانة والتأمين على الأصل وهذا النوع من التأجير يكون أنسب بالنسبة للدول التى ما زالت فيها عملية التأجير فى أطوارها الأولى ، حيث توجد بها أسواق الآلات المستعملة ولكنها لم تتم بعد بالدرجة اللازمة .

وبالتالى يمكن ان نبرز أهم خصائص التأجير التشغيلى على النحو التالى :

١ -لا تغطى فترة التعاقد على تأجير الأصل العمر الاقتصادى له وأنما هى تغطى جزءاً منه فقط ، ومن ثم فإن المؤجر لا يستهلك قيمة الأصل بالكامل خلال فترة التأجير ، الأمر الذى لايكون معه لهذا النوع من التأجير وظيفة استهلاك رأس المال المستثمر (ويلاحظ أن الأصل قد يؤجر عدة مرات متتالية قد تغطى فى مجموعها العمر الاقتصادى للأصل) .

ب - المؤجر فى حالة التأجير التشغيلى يكون عادة مسئولاً عن صيانه الأصل وإجراء التأمين اللازم عليه .

ج- يتحمل المؤجر مخاطر عدم صلاحية الأصول المؤجرة للاستعمال سواء بالإهلاك أو بتقادمها عن مسايرة التطورات العلمية والتكنولوجية .

د- فى العادة لايكون للمستأجرين فى هذا النوع من التأجير فرصة اختيار شراء الأصل فى نهاية مدة التعاقد .

وطبقا للعرض السابق يعتبر التأجير التشغيلى خدمة لاتندرج تحت أعمال الوساطة المالية. ولذا يعتبر خارجاً عن نطاق البحث حيث إننا نبحث عن البديل التمويلى الذى يطبق فى المؤسسات المالية.

(٢) التأجير التمويلى : وفيه يقوم المؤجر أساساً بتقديم خدمة تمويلية ، فالمؤجر يشترى الآلة المختارة للمستاجر الذى يستخدمها لفترة ثابتة (محدودة) ، عادة ما تكون أقصر من العمر الافتراضى للأصل (الذى تتحقق فيه المنفعة من الأصل) . وخلال هذه الفترة والتى لايمكن تغيرها إلا بموافقة الطرفين – فإن المدفوعات الإيجارية التى يدفعها المستأجر تغطى التكلفة الرأسمالية الكلية للأصل ، هذا علاوة على تقديم هامش ربح للمؤجر نظير الخدمه المالية او التمويلية التى يقدمها .

ويطلق على هذا النوع التأجير الرأسمالى . ويتحمل المستأجر مخاطر تنتج عن حدوث خسارة مادية أو تلف فنى أو اقتصادى فى الأصل ، وذلك حتى لوكانت الملكية القانونية للأصل ما زالت فى حوزة المؤجر خلال فترة التأجير ، كما أن المستأجر يلتزم بدفع كل رسوم الصيانة وكذلك الضرائب . ويندرج هذا النوع من التأجير تحت أعمال الوساطه المالية وهو موضوع البحث

المبحث الرابع : أسس تقسيم التأجير التمويلى : [١]

(١) على أساس نوع الأصل : إن أى أصل ملموس ومعمر يمكن استئجاره، ولذلك فإن الأنشطة المختلفه التى نشأت عن تأجير العقارات قد اختلفت عن تلك التى نشأت عن تأجير المعدات ، مما يعكس الفروق بين القواعد القانونية المنظمة لعقود إيجار العقارات ، وعقود إيجار المنقولات أو المعدات ، وأن الشركات التى تقوم بتأجير المعدات لا تقوم فى العادة

---

[١] المستشار محمود فهمى – بحث فى التأجير التمويلى كوسيلة من وسائل التمويل

بشكل عام بتأجير العقارات سواء كانت أراضى ، أو مبانى مصانع او مبانى خاصة حيث تقوم بهذا النشاط عادة شركات التأمين ، وصناديق المعاشات وشركات العقارات المتخصصة ، والمشروعات الأخرى التى تحصل على أموال لآجال طويلة كما أن تأجير المعدات الكبيرة فى النشاط الصناعى مثل تكرير البترول والتى تعد بالكامل أو جزئياً مكونات رأسماليه أساسية سواء للمصنع ككل أو للآلات تعد أنشطة تأجير للمعدات .

(٢) على أساس طبيعه التسهيلات الممنوحه للمستأجر : إن شركات التأجير التمويلى عادة ما تدخل فى اتفاقيات كنتيجة للمناقشات مع المستأجر ، وأيضاً المفاوضات مع الشركات التى تصنع المعدات والموردين لتلالمعدات وذلك فيما يتعلق بالتسهيلات الممنوحه للمستأجر لتشجيعه على استئجار الاصل ، وان عمليات التأجير أما أن تغطى الأصل للمستأجر فقط ، أو تغطى بعض البنود الأخرى الموجودة مع الأصل ويتفق عليها بين المؤجر والمستأجر وهى التى يغطيها اتفاق مستقل عن اتفاق التأجير التمويلى الرئيسى .

(٣) على أساس نوع السوق : إن معظم عمليات التأجير تتم بشكل محلى ، أى أن الاتفاق يتم بين مؤجر ومستأجر فى نفس البلد وذلك باستثناء استئجار الطائرات ، وإن كان هناك اتجاه لعمليات التأجير الدولى أو ما يسمى بتصدير التأجير.

المبحث الخامس :– خصائص التأجير التمويلى :

(١) إنَّ مدة الإيجار لمدة طويلة تكون غير قابلة للإلغاء بحيث تغطى الدفعات الإيجارية على مدى فترة التعاقد ، الأموال المدفوعة فى شراء الأصل وعائد هذه الأموال هامش ربح مناسب (وقد يكون هذا الهامش محسوباً ضمن العائد) .

(٢) المؤجر فى التأجير التمويلى ليس هو منتج الأصل حيث أن وظيفته تقديم التمويل فقط فعندما تحتاج منشأة ما إلى أصل معين فإنها تتفق مع شركة التأجير التمويلى التى تشتريه من المنتج لتأجيره إلى المنشأة المستأجرة . وتلتزم الشركة المستأجرة بأعمال الصيانة اللازمة للأصل المستأجر وفقاً لشروط التعاقد كما انها تلتزم بالتأمين عليه لصالح المؤجر .

(٣) إن الأصل يختار بواسطة المستأجر ، فهو الذى يحدد للمصنع أو للموارد مواصفات الأصل وموعد ومكان تسليمه ، ولا دخل للمؤجر فى شيء من ذلك وإن كان هو الذى يقوم بدفع تكاليف الأصل وبناء على ذلك :

ا- تقع مسئولية قدم الأصل أو المعدة أو صيرورتها غير حديثة وغير متمشية مع التطورات التقنية الحديثة على عاتق المستأجر .

ب- كذلك يتحمل المستأجر المسئولية عن مدى ملاءمة الأصل أو المعدة لأغراضه واستعماله ومدى مقابلة شروطها لحاجته ، ما دام هو الذى يحدد مواصفات الأصل أو المعدة لتتلائم مع متطلباته .

جـ- وكما ذكرنا سابقاً يكون المستأجر مسئولاً عن الصيانة والتأمين .

(٤) بناء على قيام المستأجر بدفع الأجرة فى مواعيدها وتنفيذ باقى شروط العق فإنه يكون له مطلق الحق فى استعمال الأصل المؤجر خلال مدة التأجير بأكملها .

(٥) فى نهاية المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار يكون للمستأجر طبقاً للنظام الإنجليزى . الخيار فى أن يجدد العقد لمدة أخرى يتفق عليها مقابل أجرة مخفضة ، كما قد يكون له فى بعض الحالات أن يشارك فى ناتج بيع الأصل اذا ما قام المؤجر ببيعه .أما فى النظام الأمريكى فليس للمستأجر الحق فى أى نصيب من إيرادات بيع المعدات المؤجرة . بينما فى النظام الفرنسى ومشروع القانون المصرى الذى أعدته هيئة سوق المال ، فإن المستأجر يكون له علاوة على الخيار المذكور الحق فى شراء الأصل مقابل القيمة المتبقية من تكلفة الشراء أو بأسعار تحدد عند بدايه التعاقد .

ويراعى فى جميع الأحوال ما سبق أن المستأجر ملتزم بسداد الأقساط الإيجارية طوال مدة الإيجار .

(٦) يكون التأجير التمويلى لإعداد المشروعات الإنتاجية أو الخدمية على اختلاف أنواعها بالأصول والمعدات الرأسمالية وبالتالى فإن النظام لا يلتجأ إليه للأغرض أو العمليات الاستهلاكية .

المبحث السادس : مزايا التأجير التمويلى : [1]

والان وبعد أن تعرفنا على نشاط التأجير التمويلى ، وتعريفاته المختلفة وخصائصه وتقسيماته ، ننتقل إلى مزايا التأجير التمويلى وذلك بالنسبة لكل من المستأجر والمؤجر وكذلك بالنسبة للاقتصاد القومى .

بالنسبة للمستأجر ، فغالباً ما تتضمن مزايا التأجير ما يلى :

(١) **توفر الامكانيات :** فى كثير من الدول ذات الأسواق الماليه النامية (المتطورة)، قد يكون التأجير هو الصيغة الوحيدة المتاحة للتمويل المتوسط والطويل الآجل للمعدات الراسمالية ، لآجال مناسبة .

(٢) **غطاء :** يقدم أسلوب التأجير التمويلى تمويلاً كاملاً للأصول المعدة المستأجرة ، أى بنسبة ١٠٠٪ من قيمتها حيث إنه لايتطلب أن يدفع المستأجر (وهو مستخدم الأصل) جزءاًمن ثمنه مقدماً ، هذا فى حين أن القروض المصرفية عادة ما تقدم أقل من هذه النسبة بكثير ، كما أنه غالباً ما يطلب ضمانات حتى يمكن منح التسهيل الائتمانى .

(٣) التكلفة : التكلفة الكلية للتأجير يمكن أن تكون أقل منها فى حالة التمويل المصرفى التقليدى . فعلى الرغم من أن تكلفة الفائدة الكلية فى عقد التأجير قد تكون أكثر أرتفاعا ، إلا أن البنوك عادة ما تطلب ضمانات أكثر وعدد أكبر من المستندات . كما أن البنوك بصفة عامة قد تأخذ وقتاً أطول حتى تكون العمليات قيد التنفيذ .

(٤) **التدفقات النقدية :** أن نموذج وحجم المدفوعات التأجيرية يمكن تصميمه ليلائم الاحتياجات الخاصه بالمستأجر .

(٥) **المزايا الضريبية :** يتم خصم كامل قيمة الدفعات الإيجارية من أرباح المستأجر وصولاً إلى صافى الربح الخاضع للضريبة وهذه الدفعات تكون عادة أكبر من قسط الإهلاك المسموح بخصمه من قبل مصلحة الضرائب ، ومن ثم يحقق التأجير ميزة منخفضة القيمة

---

[1] بحث مترجم إلى العربيه عن "تأجير المعدات " مركز الاقتصاد الإسلامى

وأن يستمروا فى الحصول على المزايا الضريبية على أساس المال المستثمر من خلال أسلوب التأجير ، بحيث إن المؤجر يحتفظ بالملكية القانونية للأصل فهو يستحق المزايا الضريبية ، التى تتجاوزه لتسرى أيضاً على المستأجر فى صورة مدفوعات إيجارية منخفضه القيمة .

(٦) المركز المالى : من شأن التأجير التمويلى تحسين مركز السيولة للمستأجر ، وعدم ارهاقه بالديون – ففى حالة التأجير لاتظهر قيمة الأصل فى ميزانية المستأجر ، وإنما تنعكس عملية التأجير مالياً فى حساب الأرباح والخسائر فقط حيث تمثل الدفعات المدفوعة إحدى بنود المصروفات وذلك على عكس الحال إذا اقترضت الشركة لشراء هذا الأصل (بدلاً من التأجير) فعندئذ تظهر قيمة الأصل فى جانب الأصول من الميزانيه وتظهر المبالغ المقترضة فى جانب الخصوم ، وهذا بدوره يؤثر على النسب التحليلية المستخرجه من المركز المالى .

(٧) بديل جديد : يعتبر أسلوب التأجير التمويلى بديلاً جيداً للحصول على المعدات والأصول المطلوبة لعمليات التوسع والإحلال عن طريق زيادة رأس المال بإصدار أسهم جديدة أو عن طريق الاقتراض لآجال طويلة خاصة فى الحالات التى لايكون فيها سوق المال مستجيباً للطلب المتزايد فيه على الأموال أو فى الحالات التى لايكون متاحاً فيها للبنوك أن تتوسع فى منح الائتمان وفقاً للسياسة التى يتبعها البنك المركزى .

(٨) حرمة الفوائد الربوية : يفضل أسلوب التأجير التمويلى كأسلوب تمويلىأفضل من الاقتراض بالفوائد الربوية التى تحرمها الأديان السماوية .

أما بالنسبة للمؤجر (شركة التأجير) :

(١) يوفر التأجير للمؤجر إحدى أساليب توظيف الأموال المجزية التى تصلح فى الاقتصاديات المعاصرة التى تعتمد على استخدام الأجهزة والمعدات الإنتاجية ذات القيمة الرأسمالية العالية .

(٢) يجد التأجير قبولاً عاماً من جمهور المستفيدين بحيث يوفر استقراراً للمؤجر فى أحوال التضخم والإنكماش والازدهار والركود الاقتصادى وبحيث لايؤثر هذا العنصر الأخير كثيراً على مؤجرى المعدات ويجنبهم مخاطر النتائج المترتبة عليه .

(٣) توفر شروط التعاقد مرونة كبيرة بين المؤجر والمستأجر بحيث يمكن للمؤجر اختيار العميل الذى تتوافق احتياجاته مع طبيعة الخدمة التى يقدمها المؤجر .

(٤) يوفر للمؤجر تدفق نقدى مستمر طوال فتره التعاقد .

(٥) يحمل التأجير المستأجر كل تكلفة الصيانة اللازمة للمحافظة على الأصول المؤجرة مع تحمل تكلفة التأمين كما يحمله كل مخاطر الملكية .

(٦) يحتفظ التأجير مع ذلك بملكية الأصل أو بحق الرقابة للمؤجر ، وبحيث يمكنه استرجاع الأصل فى حالة عدم سداد المستأجر لباقى الأقساط أو عند الإخلال ببعض شروط التعاقد .

(٧) يخول التأجير التمويلى للمؤجر الحصول على عوائد مجزية عن قيمة المدفوعات الرأسمالية للأصول المؤجرة بالإضافه إلى عائد مجزٍ عن هذه القيمة وعائد ثالث عن الفترة الزمنية للأقساط .

(٨) يستطيع المؤجر بعد انتهاء فترة التعاقد البحث عن فرص أفضل للتأجير أو قد يتضمن التعاقد التأجير مرة أخرى ، وبذلك يضمن استثمار قيمة الأصل حتى تنتهى حياتة الانتاجية .

أما بالنسبة للاقتصاد القومى :

(١) يساعد أسلوب التأجير التمويلى للأصول والمعدات الرأسمالية والوحدات الانتاجية متوسطة وصغيرة الحجم ، على اقتناء معدات حديثة قد لاتتوافر لها إمكانيات شرائها لضعف الموارد الذاتية لديها ، أو عدم قدرتها على الاقتراض لعدم تمكنها من مقابلة متطلبات منح الائتمان من البنوك وغيرها .

(٢) إتاحه الأصول والمعدات الرأسمالية عن طريق التأجير التمويلى يساعدعلى إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية فى البلاد ، أو على تبنى الوحدات القائمة بمشروعات للتوسع. وهذا له دوره الهام فى إحداث التنمية الاقتصادية .

(٣) يترتب على إقامة مشروعات جديدة أو على توسعات فى المشروعات القائمة زيادة فرص العمالة فى المجتمع وهذه وظيفة اقتصادية اجتماعية هامة .

(٤) يساعد أسلوب التأجير التمويلى على حصول المشروعات على معدات والآت حديثة ومن ثم تأخذ بالأساليب التكنولوجية المتطورة مما يؤدى فى النهاية إلى تحسين نوعية الإنتاج ورفع الإنتاجية .

(٥) فى حالة التأجير التمويلى الدولى أى فى حالة كون شركة التأجير شركة أجنبية مركزها فى الخارج فإن أسلوب التأجير يكون ذا أثر إيجابى على مركز ميزان المدفوعات إذ يقتصر التحويل إلى الخارج على الدفعات الإيجاريه على مدى فترة استخدام الأصل الرأسمالى، وذلك على عكس الحال فيما لو استوردت هذا الأصول من الخارج ، وتم تحويل ثمنها مرة واحدة عند الشراء بما يشكل ضغوطاً على ميزان المدفوعات .

الفصل الثانى
أساليب وصيغ التأجير التمويلى
والموقف القانونى والشرعى لكل أسلوب

المبحث الأول : سداد القسط الأخير .

المبحث الثانى : فى نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً رمزياً .

المبحث الثالث : فى نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً حقيقياً .

المبحث الرابع : فى نهاية المدة المتفق عليها هناك وعد بالبيع فى حالة سداد الأقساط

المبحث الخامس : فى نهاية المدة المتفق عليها يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات .

ا- تملك السلعة لوجود وعد بالبيع .

ب- مد مدة الإجارة .

ج- رد العين المستأجره .

الفصل الثانى

أساليب التأجير التمويلى

بعد أن تناولنا الإطار العام للتأجير من حيث تعريفه ونشاطه وأنواعه وتقسيماته ومزايا التأجير التمويلى ، يكون من الأحرى بنا الآن أن نتناول صور التأجير التمويلى والتكييف القانونى والشرعى لها . فكما ذكرنا سابقاً أن من أهم خصوصيات التأجير التمويلى أن المستأجر يكون له حق شراء الأصل . أى يتم تمليك العين نفسها فى آخر المدة بعد ان كان يمتلك المنفعة فقط .ويتم تمليك العين من خلال خمسة أساليب وهى :

(١) بمجرد سداد القسط الأخير .

(٢) فى نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً رمزياً .

(٣) فى نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً حقيقياً .

(٤) فى نهاية المدة المتفق عليها هناك وعد بالبيع فى حالة سداد الأقساط .

(٥) فى نهاية المدة المتفق عليها يكون أمام المستأجر ثلاثه خيارات وهى

ا- تملك السلعة لوجود وعد بالبيع .

ب- مد مدة الإجارة .

ج- رد العين المستأجرة .

وسنقوم ببحث كل أسلوب على حدة وبيان الموقف القانونى والشرعى منه

المبحث الأول : الأسلوب الأول : سداد القسط الأخير :

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهى بتملك الشئ المؤجر - إذا رغب المستأجر فى ذلك مقابل ثمن يتمثل فى تلك المبالغ التى دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشئ المؤجر خلال المده المحددة للإجارة . وتنتقل الملكية تلقائياً بسداد آخر قسط من هذه الأقساط الايجاريه ، وبناء على هذا يكون الشئ المبيع قد دفع ثمنه مقدماً على أقساط هى هذه الأقساط الإيجارية المتفق عليها . أى أن المستأجر (المشترى) لم يدفع شيئاً سوى القيمه الإيجارية .

تصور هذه الصيغه يتم كالتالى :

لو قال البائع (المؤجر) أجرتك هذه السلعة بأجرة معينة كل شهر أو كل عام لمدة خمس سنوات على سبيل المثال، على أنك إذا التزمت بسداد الأجرة خلال هذه المدة ، أصبح الشئ المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة خلال هذه السنوات ،ولن أطلب منك شيئاً آخر قال : المشترى (المستأجر) قبلت ، نجد فى هذه الصيغه أن الملكية تنتقل إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجارى الأخير - تلقائياً - ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التى تم سدادها كأقساط إيجاريه لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة والتى هى فى الحقيقة ثمن لهذه السلعة.

وفى هذا الأسلوب يتضح لنا الآتى :

إنه وأن صيغ العقد على أنه إجارة فى بدايته ، وإنه بيع فى نهايته ، وذلك للانتفاع بخصائص عقد الإجارة فى المدة الإيجارية المحددة ، ضماناً لحقوق المؤجر التى يريدها من وراء شراء هذه السلعة لمصلحة المستأجر ، ثم الانتفاع بخصائص عقد البيع فى النهاية لأن المستأجر يكون فى حاجة إليها والمؤجر قد استوفى حقه .

إلاّ أن هذه الصياغة (إجارة أول الأمر وبيع نهاية الأمر) لايمكن اعتمادها بهذا الأسلوب لأمور متعددة منها :

(١) إن كل مبيع لابد له من ثمن ، وهنا لايوجد ثمن وقت تمام البيع أى فى نهاية مدة الإجارة حيث إن ثمن المبيع الأقساط الإيجارية المدفوعة مقدماً .

(٢) إن الأجرة المقدرة للسلعة فى المدة المحددة ليست أجرة المثل بل روعى فيها أنها ثمن السلعه مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه .

(٣) إن إرادة المتعاقدين متجهه - بلا شك - إلى بيع هذه السلعة وليس إجارتها ، وقد دفع الى ذلك خوف البائع (المؤجر) من عدم الحصول على ثمن السلعة إذا كان ثمن السلعة مؤجلاً أو منجماً لأى سبب كان لأن البيع يترتب عليه نقل الملكية إلى المشترى (المستأجر) حالاً كما أن رغبة المشترى (المستأجر) تميل إلى هذا الأسلوب لأنه لايوجد لديه

إمكانيات شرائها بالنقد للحصول على هذه السلعة والانتفاع . أو رغبة منه في عدم تجميد أمواله في سلعة واحدة كي يتمكن من تحريك أمواله في مجالات متعددة .

(٤) عدم حاجة البائع (المؤجر) إلى اقتناء هذه السلعة ، إذ هو يلبي حاجه المشترى (المستأجر) بالضوابط والقيود التي وضعاها وتمت صياغتها في هذا العقد .

تكييف هذا الأسلوب وفق القانون الوضعي

وقد ورد فيه نص خاص وهو نص المادة (٤٣٠) مدنى [1] ويقضى هذا النص بان العقد يعتبر في هذه الحالة بيعاً لا إيجاراً فتسرى عليه أحكام البيع .ويعتبر بيعاً بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن ، ولم يعتد فقهاء القانون بعقد الإجارة الذى صرح به العاقدان نظراً للقرائن التى تظهر أنه عقد بيع.

حيث تنص المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى على ما يأتي :

١- إذا كان البيع مؤجل الثمن ، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشترى موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع .

٢- فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ العقد إذا لم توف جميع الأقساط ومع ذلك يجوز للقاضى تبعاً للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه.

٣- فإذا ما وفيت الأقساط جميعاً ، فإن انتقال الملكية إلى المشترى يعتبر مستنداً إلى وقت البيع .

٤- وتسرى أحكام الفقرات الثلاثة السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً .

ولا يقابل لهذا النص فى التقنين المدنى السابق ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص ، فنص التقنين المصرى ليس إلاّ تطبيقاً للقواعد العامة . ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى - فى التقنين المدنى السورى المادة ٣٩٨ ، وفى التقنين المدنى الليبى المادة ٤١٩ ، وفى التقنين المدنى العراقى المادة ٥٣٤ ، وفى التقنين المدنى الكويتى المادة ١٤٠ ، وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى لايوجد مقابل للنص .

---

[1] د. عبد الرازق السنهورى - الوسيط فى شرح القانون المدنى - دار إحياء التراث العربى .

التكييف فى الفقه الإسلامى :

– عقد الإجارة عقد صريح ناجز، لأن صيغته وهى " أجرت" و" استأجرت " دالة على الإجارة قطعاً . إلاّ أن هناك شرطاً صاحب هذا العقد واقترن به يجب بحثه هل هو شرط صحيح أم لا ؟

فإذا كان هذا الشرط صحيحاً وجب الوفاء به ، وإن لم يكن صحيحاً بطل العقد . وهذا الشرط لايمكن أن يقال إنه حوّل العقد من إجارة إلى بيع لأن إرادة المتعاقدين الآن إجارة لابيعاً ، فكان القول بذلك عكس إرادتهما . وأما تمليك الشئ المؤجر الذى علق على سداد جميع هذه الأقساط الإيجارية ، هل يعتبر ذلك بيعاً معلقاً والثمن فيه هو هذه الأقساط التى قام المستأجر بسدادها ؟

هذا لايعتبر بيعاً معلقاً فهذه الأقساط دفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة ، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة فى نهايه المدة . والمعلوم إن الثمن يكون حالاً أو مؤجلاً عند تمام عقد البيع ، وما أخِذَ هنا تحت ظل عقد الإجارة فهو ثمن هذه المنفعة التى استوفاها المستأجر فتكييفها فى هذا العقد على أنها أجرة وأما تحويل هذه الأقساط الإيجارية بعد ذلك إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق لايتمشى ولايسير مع القواعد التى تحدد لكل عقد أحكامه وآثاره فور إنعقاده صحيحاً واجب الوفاء بما يقضى به ؛ فتكييف هذا الأسلوب بأنه "عقد بيع بالتقسيط " يقابله بعض التحفظات فى الفقه الإسلامى تحول دون ذلك . فهل يوافق الفقه الإسلامى على إتمام عقد بيع دون نقل الملكية إلى المشترى إلاّ أن يوفى بكامل الثمن المؤجل ؟ باعتبار أن هذه الصورة هى التى تحقق الهدف المقصود من " الإيجار المنتهى بالتمليك " أو " التأجير التمويلى " وهو الاطمئنان إلى الوصول إلى حقه قبل إباحة التصرف للمشترى فى الشئ المبيع فإن لم يوف بسداد الأقساط انفسخ العقد [1] .

فقد أجاز بعض الفقهاء ذلك وهو بيع شئ مع اشتراط منع المشترى من التصرف فى العين المبيعه بأى نوع من أنواع التصرفات – معارضة أو تبرعاً – حتى يؤدى المشترى الثمن كاملاً وإلاّ انفسخ العقد فقد نص المالكية على أنه " يجوز أن يبيع المالك السلعة بشرط إلاّ يتصرف فيها المشترى ببيع ولاهبه ولاعتق حتى يعطى الثمن ، فهذا بمنزلة الرهن " ولذا يمكن أن

[1] د. حسن الشاذلى – نظرية الشرط .

يصاغ بديل لعقد الإيجار المنتهى بالتمليك وهو عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المُشترى فى الشئ المبيع بأى نوع من أنواع التصرف معاوضة أو تبرعاً إلاّبعد سداد جميع الثمن وإلاّ انفسخ العقد . وما يدفع من أقساط إيجارية تكون اقساط ثمن السلعة المبيعة فإذا وفى بها أصبح له حق التصرف فيها ، وإذا لم يوف كان للبائع الحق فى أخذ السلعه منة ، وأما ما دفع من أقساط خلال المدة السابقة على امتناعه عن الوفاء بباقى الأقساط المحددة ، فهذه يمكن معادلتها على أساس خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التى دفعها خلال هذه المدة . وقد اعتبر بعض الفقهاء أن تمليك العين فى نهايه المدة (فى هذا الأسلوب) هبة للشخص الذى أدى الأقساط الإيجارية المحددة خلال المدة المتفق عليها .

فقد أورد الفقهاء هذا فى باب الهبة " هبة الثواب " وأجازوها ، ولكنهم أعطوها حكم البيع . ومن أقوالهم ما أورده الخطاب [1] حيث قال : إذا قال : " إن أعطيتنى دارك فقد التزمت لك بكذا ، أو فلك على كذا فهذا من باب هبة الثواب ، وقد صرحوا بأنه إذا سمى فيها الثواب أنها جائزة ، ولم يحك فى ذلك خلافاً وأنها حينئذٍ بيع من البيوع فيشترط فى كل من الملتزم والملتزم عليه ما يشترط فى الثمن والمثمون من انتفاء الجهل والغرر . إلاّ ما يجوز فى هبة الثواب ، ويشترط فيه أن كون كل منها طاهراً منتفعاً به مقدوراً على تسليمه وأن يكون كل من الملتزم والملتزم له مميزاً ويشترط فى لزوم ذلك أن يكون طائعاً رشيداً .

المبحث الثاني : الأسلوب الثاني : فى نهاية المدة المتفق عليها يدفع المستأجر مبلغاً رمزياً

فى هذا الأسلوب يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل إجرة محددة خلال مدة الإجارة المتفق عليها ويكون للمستأجر الحق فى تملك العين المؤجرة فى نهايه مدة الإجارة مقابل مبلغ رمزى.

---

[1] الخطاب – الالتزامات .

تصور هذه الصيغه يتم كالتالي :

- يقول البائع (المؤجر) أجرتك هذه السلعة بأجرة فى كل شهر أو كل عام لمدة خمس سنوات مثلاً على أنك إذا التزمت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة بعتك هذه السلعة اذا رغبت فى ذلك بثمن قدره كذا . قال المشترى : قبلت .

نجد في هذا الأسلوب أن الثمن ، روعى عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية أنها تعادل في مجموعها ثمن السلعة الحقيقى مع ما أضيف إليه من ربح ، وإنما وضع هذا الثمن الرمزى يفيد تحقيق الآتى :

إظهار الاتفاق بأنه فى البداية كان عقد إجارة وأنه فى النهاية عقد بيع وحيث ان لكل عقد خصائصه وأحكامه وآثاره وهما يريدانه فى صورة إجارة فى أول الأمر ضماناً لحقوق المؤجر التى يريدها من وراء شراء هذه السلعة لمصلحة المستأجر ، ويريدانها بيعاً فى نهاية الأمر لأن المستأجر يكون فى حاجة إليها وأن المؤجر قد استوفى حقه وتحقق مقصده فى الربح وتنمية أمواله بصوره تضمن له حقوقه فليس هدفه أو قصده اقتناء او تملك السلعة .

- بلاشك أن هذا الأسلوب فى ظاهره عقد إجارة ابتداءً ، وعقد بيع انتهاءً .

فهذا العقد بهذا الاسلوب قد اشتمل على الآتى :

١- عقد إجارة - ناجز - حددت فيه الأجرة ومدة الاجارة فإذا انتهت المدة انفسخ عقد الإجارة فى حالة امتناعه عن سداد الأقساط الإيجاريه المتفق عليها .

٢-عقد بيع - يتم فى نهايه مدة الإجارة - فى حالة رغبه المستأجر فى ذلك وقيام المستأجر بدفع ثمن رمزى .

الرأى القانونى : - بالرغم من تذرع المتعاقدين بعقد الإيجار يستران به البيع ، فإن الغرض الذى يرميان إلى تحقيقه واضح . فقد قصدا أن يكون الإيجار عقداً صورياً يستر العقد الحقيقى ، وهو عقد البيع بالتقسيط والمبلغ الإضافى الذى جعله المتعاقدان ثمناً ليس إلاّ ثمناً رمزياً - والثمن الحقيقى أنما هو هذه الأقساط الإيجارية التى يسميانها أجرة .

ومن ثَمَّ قضت الفقرة الرابعة من الماده (٤٣٠) مدنى بأن أحكام البيع بالتقسيط تسرى على العقد (ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً) ويترتب على ذلك كما ذكر فقهاء القانون أن "الإيجار السائر للبيع" أو "البيع الإيجارى".

أو "الايجار المملك" يعتبر بيعاً محضا وتسرى عليه أحكام البيع بالتقسيط وأهمها أن تنتقل ملكية المبيع إلى المشترى معلقة على شرط واقف منذ إبرام العقد.

رأى الفقه الإسلامى – : للوصول إلى هذا الرأى يجب استجلاء المسائل الآتية:

(١) هل يصح فى الفقه الإسلامى اجتماع عقدين فى عقد ؟

(٢) هل يصح تعليق عقد البيع على شرط ؟

(٣) هل يصح أن يكون ثمن المبيع رمزياً ؟

بالنسبة للمسألة الأولى : هل يصح فى الفقه الإسلامى اجتماع عقدين فى عقد؟ [1] لقد اختلف الفقهاء فى حكم إشتراط عقد فى عقد اختلافاً كبيراً ومرجع هذا الاختلاف هو تفسير لبعض الأحاديث الواردة فى هذا الموضوع، وفيما يلى خلاصة الرأيين :

أولاً : يرى جمهور الفقهاء (الحنفية والشافعية والظاهرية والزيدية) عدم جواز اشتراط عقد فى عقد، كما يرى المالكية (غير أشهب) والحنابلة ذلك إلاّ أنهم يجيزون اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة أى اجتماعهما فى عقد واحد.

ثانيا : يرى أشهب من علماء المالكية والإمامية جواز اشتراط عقد فى عقد ما دام ذلك يحقق غرضاً مشروعاً. وكذلك يرى ابن تيميه جواز اشتراط عقد جديد يتعلق بالمعقود عليه يحقق هذا الغرض، كما يرى المالكية والحنابلة والشافعية جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة وذلك لتوافق أحكام البيع مع أحكام الإجارة فى الأركان والشروط غالباً، ونذكر بعض النصوص الفقهيه فى ذلك : –

ا – جاء فى الشرح الكبير للدسوقى فى ج٤ ص٥ ولاتفسد الإجارة مع بيع صفقة واحدة، ولا يفسد البيع أيضاً، لعدم منافاتها، سواء كانت الإجارة فى نفس المبيع كشرائه ثوباً بدراهم معلومة على أن يخيط البائع بعضها فى مقابلة الثوب وذلك بيع – وبعضها فى مقابلة الخياطة – وذلك إجارة.

---

[1] د. حسن الشاذلى – نظرية الشرط.

ب - ما جاء عند الشافعية حول اجتماع عقدين فى عقد فى صفقة واحدة أجاز الشافعية اجتماع عقدين مختلفى الحكم كالإجارة والبيع أو السلم فى صفقة واحدة طبقا لما جاء فى مغنى المحتاج ج٢ ص ٤١ .

ج - وأجاز الإمامية اشتراط عقد فى عقد . وقد أورادو عدة أمثله لذلك فقالوا : إن الشرط الذى لايقتضيه العقد ولا ينافى مقتضى العقد ولايكون له تعلق بمصلحة المتعاقدين من حيث كونهما متعاقدين . وطبقا لما سبق أجاز الفقهاء اجتماع عقدين فى عقد .

أما بخصوص المسألة الثانية تعليق عقد البيع على شرط [1]

فللفقهاء ثلاثة أراء فى حكم تعليق عقود المعاوضات على شرط مستقبل :

الرأى الاول : أن عقود المعاوضات لاتقبل التعليق على شرط مستقبل وهو رأى جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية ، والأرجح عند الحنابلة والزيدية والإمامية والأرجح عند الإباضية .

الرأى الثانى : أنها تقبل التعليق ، ففى رأى عند الحنابلة يصح تعليق البيع على الشرط دون النكاح .

الرأى الثالث : وهو ما يؤخذ من المسائل الواردة فى كتب الحنفية ، والمالكية فى عقود المعاوضات من أنهم يجيزون تعليق عقود المعاوضات مالية أو غير مالية ، على شرط رضا الغير أو مشورتة والإباضية أيضاً يقتربون من هذين المذهبين فى هذا الحكم فى عقد البيع ، أما عقد النكاح فإنهم يرون جواز تعليقه على رضا من يصح منه الرضا . ونخلص من هذا إلى ما يأتى :

أن عقود المعاوضات المالية يصح تعليقها على الشرط الملائم عند الحنفية والمالكية والإباضية . وأن عقود المعاوضات غير المالية كالنكاح يصح تعليقها على الشرط الملائم فقط عند الحنفية والإباضية كما صح تعليقها على الشرط الملائم عند المالكية فى حالة الضروره فقط .

---

[1] د. حسن الشاذلى - نظرية الشرط .

وقد ناقش الأستاذ الدكتور حسن الشاذلى أدلة القائلين بعدم صحة تعليق عقود المعاوضات .

استدل المانعون لصحة تعليق هذه العقود على الشروط بثلاثة ادلة وهى :

١- هذه العقود عقود تمليكات تثبت آثارها فى الحال فتعليقها على الشرط يتنافى مع ما يقتضيه العقد ، فلا يصح لما فيه من معنى القمار (المخاطرة) ولما كانت هذه تمليكات للحال لم يصح تعليقها بالخطر لوجود معنى القمار . وقد استدل بهذا الحنفية والشافعية والحنابلة ونصوا على أن التعليق يؤدى إلى الغرر ، والغرر منهى عنه .

٢- كما استدل المالكية على عدم صحة تعليق عقود المعاوضات على الشرط بقولهم : "إن انتقال الملك يعتمد الرضا ، والرضا أنما يكون مع الجزم ، ولاجزم مع التعليق فإن شأن المعلق عليه أن يكون يعترضه عدم الحصول وقد استدل بهذا ايضا الإمامية .

٣-كما نقل عن الشافعية أنهم استدلوا بحديث النهى عن الملامسة والمنابذة فى البيع على عدم صحة تعليق البيع .

مناقشة هذه الأدلة :

الرد على الدليل الأول : - أما القول بأن : "عقود التمليكات تثبت آثارها فى الحال..." للدكتور الشاذلى فللرد عليه طريقتان :-

أولهما : نفى للمقدمة " وهى أن عقود التمليكات تثبت آثارها فى الحال ، " حيث يمكننا أن نمنع هذه المقدمة لعدم وجود دليل من كتاب أوسنه أواجماع أوقياس يقرر هذه القاعده ، حيث إن الأصل فى العقد هو ما تراضى عليه المتعاقدان ، وما أوجباه على أنفسهما بالتعاقد ، فكل ما تراضوا عليه مما لايحل حراماً ولايحرم حلالاً يلزمهما الوفاء به ، أخذاً بعموم الآيات التى منها قول الله تعالى : ﴿ **إلاّ أن تكون تجاره عن تراض منكم** ﴾ وقوله : ﴿ **يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود** ﴾ وقوله : ﴿ **وبعهد الله أوفوا** ﴾ وقوله : ﴿ **إن العهد كان مسئولاً** ﴾ والأحاديث التى فيها "المسلمون عند شروطهم الاشرطا أحل حراما أو حرم حلالا" فإذا علق العقد على وصف بحيث إذا تحقق الوصف تم العقد ، وإذا تخلف لم يتم . أما تراضى المتعاقدين على تعليق العقد على شرط فليس فيه منافاة لمقتضى العقد ، لأن

مقتضى العقد هو ما تراضى عليه المتعاقدان فى العقد ، وفى حدود ما رسمه الشارع فإن تراضيا على أن يكون العقد منجزاً كان لهما ذلك وان تراضيا على ان يكون معلقا على شرط كان لهما ذلك ولاضرر على الغير هذا ، بل ما دام فيه منفعتهما ، فإن الشرع لايأباه طالما كانت هذه المنفعة مشروعة ، ولايترتب على تصرفهما تحليل حرام أو تحريم حلال .

ثانيهما : قوله إنه لايصح لما فيه من معنى القمار وهو أنه تمليك على سبيل المخاطرة اوبعبارة أخرى أن التعليق يؤدى إلى الغرر والغرر منهى عنه.

الرد : الغرر لغةً هو المخاطرة ، فالمخاطرة بالنسبة لتعليق العقد على شرط مستقبل إنما تكون حيث يسلم لاحد المتعاقدين أحد العوضين ويكون العوض الآخر متردداً بين السلامة والعطب أو بين أن يحصل عليه وبين إلاّ يحصل ، فإذا لم يحصل عليه كان ما سلم للطرف الآخر غير مقابل بشئ ، فكان أكلاً للمال بالباطل وذلك كما فى بيع السمك فى الماء والطير فى الهواء فقد يحصل المشترى على السمك وقد لايحصل ، وقد يصطاد الطير وقد لا يتمكن من ذلك ، فإذا حصل عليه كان قد حصل على العوض وإذا لم يحصل كان ما أخذه البائع أكلاً لمال الناس بالباطل وهذا منهى عنه بنص الآيه الكريمه : ﴿ **ولاتأكلوا أموالكم بينكم بالباطل** ﴾ . أما تعليق العقد على شرط مستقبل فإنه لا يتحقق فيه هذا المعنى وذلك لأنه إن تحقق الشرط تم العقد ، وأصبح العقد حينئذٍ ناجزاً ، وتم تبادل العوضين ، وإن لم يتحقق الشرط لم يتم العقد أو لم تترتب عليه أحكامه وآثاره ، وبقى العوضان كل عند صاحبه كأنه لم يحصل تعاقد أصلاً . فالتعليق لايترتب عليه أكل المال بالباطل وتبعاً لذلك لاتوجد فيه مخاطرة ولاغرر .

الرد على الدليل الثانى : إن قول الإمامية والمالكية إن انتقال الملك يعتمد الرضا ، والرضا أنما يكون مع الجزم ، ولاجزم مع التعليق فإن شأن المعلق عليه أن يكون يعترضه عدم الحصول هذا التعليل غير مسلم به لما يأتى:

(ا) أن المالكية أجازوا تعليق عقود التبرعات على الشرط ، وهى عقود ناقلة للملكية وانتقال الملك فيها مبنى على الرضا وقد وجد الرضا مع وجود التعليق .وبهذا يتبين لنا أن هذا التعليل غير مطرد فى جميع العقود الناقلة للملكية لأنه قد طبق على عقود المعاوضات عندهم دون التبرعات مع إن آثار العقد واحدة ، هى نقل الملك فى كلا النوعين ، فإذا كان نقل

الملك يحتاج إلى الرضا ، والرضا إنما يكون مع الجزم ، ولاجزم مع التعليق لزم القول بعدم صحة تعليق عقود التبرعات أيضاً وهو مالم يأخذ به المذهب المالكى .

(ب) ولأن العقد المعلق على شرط مستقبل هوعقد مبنىعلى الرضا لأن أساسه (الإيجاب والقبول) ، وهما دلالة على الرضا وطيب النفس غير أن هذا العقد قد اشتمل على صفة معينة، تم التراضى عليها ، أن وجدت هذه الصفة وجد العقد أو لزم وأن لم توجد لم يوجد العقد أو لم يلزم وفى كلا الجانبين تم بتراضيهما فقصر وجود الرضا على حالة ما اذا كان العقد ناجزاً والرضا موجود عند عدم تحقق هذا الوصف وأثره عدم تمام العقد أو عدم لزومه فالرضا له جانبان ، إيجابى في الحالة الأولى ،وسلبى فى الحالة الثانية وكلا الجانبين تم بتراضهما ، فقصر وجود الرضا على حالة ما اذا كان العقد ناجزاً واعدامه في حالة ما إذا كان العقد معلقا تحكم ليس له مايبرره ، وبخاصة أنه قد صح تعليق النذر والكفالة على شرط ملائم والوصيه بإجماع الأئمة وكذا العتق عند غير الإمامية . فهل يمكن القول بأن الرضا غير موجود في هذه التصرفات المعلقه على شرط والتى يترتب عليها نقل الملك أو الالتزام بمال معين لشخص أخر ؟ وهو نقل للملك أيضا واضح أنه لايمكن القول بهذا فالرضا موجود فى العقد المعلق على الشرط فبالرضا أصبح ناجزاً وبه أصبح معلقاً وبالرضا استتبع أحكامه وآثاره الآن وبه استتبعها بعد حين أو لم يستتبعها .

الردعلى الدليل الثالث : وهو النهى عن المنابزة والملامسه . نص الحديث : جاء فى نيل الاوطار ج٥ ص١٥٠عن أبي سعيد قال :" نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن الملامسة والمنابذه فى البيع والملامسة لمس الرجل ثوب الأخر بيده بالليل أوبالنهار ولايقلبه ، والمنابذه ان ينبذ الرجل بثوبه ويكون ذلك بيعها من غيرنظر ولا تراضى " متفق عليه . وعن أنس قال " نهى النبى صلى الله عليه وسلم عن المحاقة ، المخاطرة ، والمنابزة ، والملامسة ، والمزاينة " رواه البخارى . فالحديث من حيث الرواية هو حديث صحيح ، أما من حيث حقيقة الملامسة والمنابزة المنهى عنهما ، فقد اختلف العلماء فى ذلك ولهم ثلاثة تفسيرات :

وسنكتفى هنا بتفسير واحد ، تفسير الملامسة : فسرها أبو سعيد رواى الحديث بقوله " الملامسة لمس الرجل ثوب الأخر بيده بالليل أوبالنهار ولا يقلبه " كما فسرها أبو هريرة من رواية مسلم ورجح الحافظ هذا التفسير بقوله :" أبيعك ثوبى بثوبك ولاينظر أحد منهما إلى

ثوب الأخر ولكن يلمساً لمساً " وفسرها أيضاً أبو هريرة كما رواه مسلم " أن يلمس كل واحد منهما ثوب صاحبه بغير تأمل .

تفسير المنابزة : فسرها أيضاً : سعيد راوى الحديث بقوله : " المنابذه أن ينبذ الرجل بثوبه ، وينبذ الأخر بثوبه ويكون ذلك بيعهما من غير نظر ولاتراض " وفسرها الزهرى رواه ابن ماجه من طريق سفيان عن الزهدى بقوله "المنابذة أن يقول الق إلى ما معك والقى إليك ما معى " وفسرها أبو هريرة من رواية النسائى بقوله ، المنابذه أن يقول " أنبذ ما معى وتنبذ ما معك فيشترى كل واحد منهما من الآخر ولا يدرى كم مع الآخر . كما فسرها أبو هريرة – من روايه مسلم بقوله – المنابذة أن ينبذ كل واحد منهما ثوبه إلى ثوب صاحبه .

وتفسيرات الملامسة والمنابذة التى وردت عن رواه هذا الحديث والمبينة أنفاً ليس فيها ما يدل على بطلان تعليق البيع على شرط وذلك لما يأتى :- أن جميع هذه التفسيرات تدل على أن البيع أنما بطل للجهالة التى اكتنفت المبيع حيث ترتب على الشراء بهذه الصفة أن يدفع المشترى ثمناً لشئ لايعلم حقيقته ولاقيمته الحقيقية مما يجعله نوعاً من المخاطرة والمقامرة. جاء فى نيل الأوطار ج٥ ص. ١٥٠ قال : فى الفتح : " فى معرض تفسير الملامسة والمنابذة "ولأبى عوانة عن يونس أن يتبايع القوم السلع لاينظرون إليها ولايخبرون عنها أو يتنابذ القوم السلع كذلك فهذا من أبواب العمار كما أن تفسير أبى سعيد وقوله " من غير نظر ولاتراضى" يشير إلى أن هذا العقد أنما بطل للجهالة ولأمر آخر وهو عدم وجود التراضى الذى هو أساس صحة التجارة " إلا ان تكون تجاره عن تراضى " . فبطلان البيع فى الملامسة والمنابذة هو لغرر فى المبيع نفسه وليس فى العقد على الشرط لأن محل العقد فى حالة التعليق يكون معلوماً ومحدداً ولاتكتنفه جهالة . وبهذا المعنى لايكون للحديث دليلاً على عدم صحة التعليق ..وبذلك نصل إلى أن عقود المعاوضات المالية تؤيد صحة تعليقها على الشرط الذى يحقق غرضا مشروعاً .

بالنسبة للمسألة الثالثة : هل يصح أن يكون ثمن المبيع رمزيا ؟

ثمن المبيع فى الفقه الإسلامى لابد أن يكون مقارباً لقيمة السلعة الحقيقى، وذلك لان البيع هو معاوضة مال بمال ، ومعاوضه المال بالمال معناها أن يأخذ البائع من المشترى عوض هذه السلعة وهو الثمن أو بلفظ أخر قيمتها . أو ما يقارب ذلك فى الأسواق وأن يأخذ

المشترى السلعة من البائع عوض ما دفعه من ثمن أو ما يقارب ذلـك حيث يغتفر فـى الفقه الإسلامى التفاوت اليسير أو الغبن البسيط ولكن المطلوب هو تحقيق العدل بين المتعاوضين ، والعدل أن تكون السلعة معادلة للثمن الذى حدد لهـا وأن يكـون الثمـن معـادلاً للسـلعة التـى عينت له .ولكن الذى حدث فى هذا الأسلوب أنه تم تحديد أجـرة مرتفعـة كثيراً عـن أجـرة المثل خلال مدة الإجارة ، وبعد سداد الأقساط الإيجارية تم عقد بيع للشئ المبيع الذى كـان موجوداً سابقا بسعر رمزى وهذا يؤكد ان البيع الـذى تـم فـى النهايـة ليـس إلاّ إجـراءً شـكلياً لتأكيد ما تم من قبل فى أول الأمر . أى ليس عقد إجاره ثم عقـد بيـع وأن كـل مـا دفـع هـو الثمن سواء فى أثناء مدة الإجارة أو عند إبداء المستأجر (المشترى) رغبته فـى الشـراء بتقديـم الثمن الرمزى ، وعلى ذلك لا يعتبر الثمن الرمزى الذى حدده المتعاقدان فـى هـذا الأسـلوب ثمنا حقيقا للسلعة ، حتى يمكن القول بأنـه قـد اجتمـع فـى هـذا الأسـلوب العقـدان : عقـد إجارة، وعقد بيع ولكن هذا الثمن الرمزى هو جزء من الثمن ، وباقى الثمـن هـو مـا يدفعـه أو دفعه المستأجر (المشترى) من أقساط ظهرت فى صـورة أخـرى عـن كـل فـترة مـن الفـترات المحددة لانتهاء عقد الإجارة .

فالفقه الإسلامى لا يستطيع أن يعتبره صراحة عقد بيع فهذا الأسلوب ما هو إلاّ عقد إجارة أريدت أحكامه وآثاره خلال المدة الإيجارية ، ولم يـرد عقـد البيـع بآثـاره واحكامـه إلاّ بعـد انتهاء المدة الإيجارية ودفع جميع الأقساط .ولذا يمكن أن يصاغ بديل لعقد الإيجار المنتهـى بالتمليك وهو عقد بيع يشترط فيه عـدم تصـرف المشـترى فـى المبيـع بـأى نـوع مـن أنـواع التصرف – معاوضه أو تبرعاً – إلاّ بعد سداد جميع الأقساط (الثمن) المتفق عليه .

المبحث الثالث : الاسلوب الثالث : فى نهايـة المـدة المتفـق عليهـا يدفـع المسـتأجر مبلغاً حقيقياً :

ففى هذا الأسلوب يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المسـتأجر مـن الانتفـاع بـالعين المؤجرة فى مقابل أجر محددة خلال المدة المتفق على أنها مدة الإجـارة ويكـون للمسـتأجر إذا رغب فى ذلك الحق فى تملك العين المؤجرة فى نهاية مدة الإجارة بمبلغ حقيقى للمبيع .

تصور هذه الصيغة على النحو التالى : يقول البائع (المؤجر) : أجرتك هذه السلعة بأجرة فى كل شهر أو كل عام لمدة خمس سنوات مثلاً على أنك إذا التزمت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة بعتك هذه السلعة إذا رغبت فى ذلك بثمن حقيقى قال المشترى (المستأجر) : قبلت

– نجد فى هذا الأسلوب أنه قد تم الاتفاق على ثمن حقيقى للمبيع بيعاً إيجارياً إذا رغب المستأجر فى الشراء بعد انتهاء المدة الإيجارية وسداد جميع الأقساط الإيجارية ، فهو عقد احتوى على عقد إجارة وعقد بيع .

فهو عقد إجارة ناجز مقترن بشرط فاسد ، وعقد بيع معلق على شرط هو سداد الأقساط الإيجارية خلال المدة المحددة لعقد الإجارة. ولكن هذا الأسلوب يختلف عن الأسلوب السابق (الثانى) فى أن الثمن المحدد للشئ المبيع (والذى كان مؤجراً) يعادل قيمه الثمن الحقيقى للسلعة .

الرأى القانونى [1] : – حسم التقنين المدنى الجديد هذه المسألة بنص صريح فقد كانت مسألة خلافية فى التقنين المدنى السابق فذهب رأى إلى أن عقد الإيجار المقترن بشرط فاسخ ومصحوب ببيع معلق على شرط واقف (استئناف مختلط ٣٠ أبريل١٩١٣)على حين ذهب رأى آخر إلى اعتبار العقد مركبا يهدف إلى غرضين مختلفين فى وقت واحد نقل الملكية إلى المشترى وتأمين البائع من إعساره ولايمكن الفصل مابين الغرضين دون أن تشوه إرادة المتعاقدين ، ومن ثم يكون العقد عقداً غير مسمى . (رساله ا. الشينى فقرة ٦٥ ص٨٦) وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن حقيقه العقد بيع لا إيجار ، ولكنه بيع احتفظ فيه البائع بالملكية حتى الوفاء بالثمن .

وذهبت محكمة النقض إلى أن تكييف العقد هل هو بيع أو إيجار يتبع فيه قصد المتعاقدين. وتستخلص محكمة الموضوع هذا القصد مستهدية بنصوص العقد . فقضت بأن التكييف القانونى للعقود المصطلح على تسميتها فى فرنسا باسم(Iocation. - vente) (الإيجار الساتر للبيع) لايزال موضوع خلاف بين المحاكم والفقهاء ، فإذا اعتبر قاضى

---

[1] د. عبد الرازق السنهورى – الوسيط فى شرح القانون المدنى ص١٧٩ الجزء الرابع – دار إحياء التراث العربى .

الموضوع عقداً من هذا القبيل عقد بيع ، مستهدياً فى ذلك بنصوص العقد ومستظهراً منها حقيقة قصد المتعاقدين وقت

التعاقد بحيث لم يقع منه تحيف لأى نص من نصوص ولا فسخ لحكم من أحكامه ، بل كل ما فعل إنما هو تقليب لمعنى من المعانى الوارده على معنى آخر ، فإن محكمة النقض لاتستطيع سوى إقرار ما ذهبت اليه (نقض جنائى ١٩٣٤)

رأى الفقه الإسلامى : طبقا لهذا الأسلوب هذا البيع قد حدد فيه ثمناً حقيقياً للمبيع يدفعه المستأجر (المشترى) بعد انتهاء مدة الإجارة وبذلك تصبح السلعة المؤجرة (مبيعه) ومملوكة للمستأجر (المشترى) منفعه وذاتا وله عليها حق المالك على ملكه من الانتفاع بها والتصرف فيها بالتصرفات المشروعة عند سداد هذا الثمن المتفق عليه . وهناك بعض الإيضاحات بخصوص هذا الأسلوب قد بيناه فى الأسلوب السابق وهى :

- اجتماع عقد فى عقد أى عقد الإجارة وعقد البيع فهذا جائز .
- وتعليق عقد البيع على شرط فهذا أيضاً جائز .

ولذا يتم تكييف هذا العقد على أنه فى بدايته عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وخصائصه وآثاره التى قررها الشارع الحكيم وأنه بعد انتهاء عقد الإجارة وسداد الأقساط الإيجارية يبدأ عقد البيع وتترتب عليه كل أحكام هذا العقد وخصائصه وآثاره كما بينه الشارع الحكيم . وهذا الأسلوب يمكن القول بصحته فى الفقه الإسلامى .

المبحث الرابع : الأسلوب الرابع : إجارة السلعة مع وعد بالبيع فى نهاية المدة الإيجارية فى حالة سداد الأقساط

يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل أجرة محددة خلال مدة الإيجار مع وعد بالبيع فى نهاية المدة فى حالة سداد الأقساط .

تصور هذه الصيغة يتم كالتالى : - يقول البائع (المؤجر) : أجرتك هذه السلعة بأجرة معينة فى كل شهر أو كل سنة لمدة ثلاث سنوات مثلاً ، مع وعدك ببيع السلعة لك فى نهاية المدة الإيجارية شريطة الالتزام بسداد كافة الأقساط الإيجارية قال المستأجر (المشترى) : قبلت

نجد فى هذا الأسلوب أنه تم الاتفاق بين المتعاقدين على إجارة السلعة مع وعد بالبيع فى نهاية المدة فى حالة سداد الأقساط . سواء كان ذلك فى مقابل مبلغ يدفعه بعد أنتهاء عقد الإجارة سواء كان هذا المبلغ رمزياً أو حقيقياً أو كانت الأقساط الإيجارية هى ثمن السلعة ولم يتفق على دفع شئ أخر لا رمزياً ولاحقيقياً .

وفى هذا الأسلوب يكون الوعد ناشئاً من الصيغة نفسها بأن وعده بالبيع فى نهاية المدة والأخر قبل هذا الوعد . أى عقد الإجارة اقترن بوعد بالبيع فى نهايه المدة الإيجارية . وبناءً على ذلك تكون الإجارة منعقدة فوراً أما البيع فيكون بوعد منفرد وسيسر هذا البيع بعد انتهاء المدة الإيجارية وسداد كافة الأقساط .

الرأى القانونى [1] : ادرج فقهاء القانون الوصفى هذا الأسلوب تحت " الإيجار المقترن بوعد بالبيع " حيث ذكروا أن المتعاقدين قد لا يتحدثان عن بيع أصلاً فى عقد الإيجار ، فيصدر العقد على أنه إيجار محض ولكنه مقترن بوعد بالبيع من المؤجر إذا أبدى المستأجر رغبته فى الشراء خلال مدة الإيجار .

ونرى فى هذه الحالة التمييز بين فرضين :

الفرض الاول [2] : - أن يكون المتعاقدان يريدان فى الحقيقة بيعاً بالتقسيط منذ البداية. وآية ذلك أن يجعل المؤجر الوعد بالبيع الصادر منه معلقاً على شرط وفاء المستأجر بأقساط الإيجار فى مواعيدها ، وأن يجعل الثمن فى حالة ظهور رغبة المستأجر فى الشراء هو أقساط الايجار وقد يضاف إليها مبلغ رمزى . ففى هذا الفرض يكون العقد بيعا بالتقسيط لا إيجاراً ويعتبر المشترى مالكاً تحت شرط واقف فلا يكون مبدداً إذا هو تصرف فى المبيع قبل الوفاء بالثمن ولايستطيع البائع استرداد المبيع من تفليسه المشترى .

الفرض الثانى [3] :إن يعقد المتعاقدان إيجاراً حديداً يقترن به وعد بالبيع فيؤجر المالك داراً أو سيارةً لآخر مدة معينة بأجرة تدفع أقساطاً ، ويعد المالك المستأجر فى عقد الإيجار بأن يبيع له الدار أو السيارة إذا هو أبدى رغبته فى شرائها فى خلال مدة الإيجار .

---

[1] د. عبدالرزاق السنهورى – الوسيط فى شرح القانون المدنى ، ج٤ ص١٨٠ .

[2] نفس المرجع السابق ، ص١٨١ .

[3] نفس المرجع السابق ، ص١٨٢ .

ويكون للعين الموعود ببيعها ثمن جدى مستقل عن أقساط الأجرة ويتناسب هذا الثمن مع قيمة العين ، وتكون الأقساط التى يدفعها المستأجر هى أقساط لأجرة حقيقية وليست أقساط الثمن . ففى هذا الفرض يكون العقد ايجاراً لا بيعاً بالتقسيط فلا تنتقل الملكية إلى المستأجر، وإذا تصرف المستأجر فى السيارة التى استأجرها كان مبدداً ، وإذا أفلس استرد المؤجر السيارة من تفليسته ، فإذا ما أظهر المستأجر رغبته فى شراء العين ، انتهى عقد الإيجار ، وتم عقد البيع بنقل الملكية إلى المشترى من وقت ظهور الرغبة ولايستفد بأثر رجعى إلى وقت الإيجار . وزال التزام المستأجر بدفع أقساط الأجرة وحل محله التزام المشترى بدفع الثمن المتفق عليه ويكون الثمن مضموناً بحق امتياز على المبيع .

رأى الفقه الإسلامى : – للوصول إلى هذا الرأى يجب البحث عن كونه الوعد ملزما أم غير ملزم .

اختلف الفقهاء فى لزوم الوعد أو عدم لزومه إلى رأيين :

الرأى الأول : يرى جمهور الفقهاء " الحنفية والشافعية والحنابلة والظاهرية " أن الوعد غير ملزم قضاءً فى جميع الأحوال وإن كان الوفاء به واجب ديانة .

الرأى الثانى : وهو رأى المالكية ولهم فى إلزام الوعد وعدم إلزامه أربعه أقوال [1]

القول الأول : ان الوعد يكون ملزماً إذا دخل الموعود بسبب هذا الوعد فى شئ . وهو قول مالك وأبىالقاسم وقول سحنون (وهذا هو المشهور)

القول الثانى : إن الوعد يكون ملزماً إذا كان على سبب وإن لم يدخل الموعود فعلاً ، وإذا لم يكن على سبب فلن يكون ملزماً .

القول الثالث : لايفض بالوعد مطلقا اشهب .

القول الرابع : قال بعض المالكيه وهذا قول ابن شبرمه الوعد كله لازم ويقضى به على الواعد ويجبر [2] . وقد ذكرالدكتور يوسف القرضاوى [3] أن الوفاء بالوعد واجب ديانة ، وهذا هو الظاهر من نصوص القرآن والسنة .

---

(1) الخطاب – الالتزامات – ص٦١ ، ١٦٤ .

(2) ابن حزم – المحلى ج٨– المسألة رقم ١١٢٥ .

(3) د. يوسف القرضاوى – بيع المرابحه كما تجريه المصارف الإسلامية – دار القلم

ا – ففى القرآن يقول الله تعالى :﴿ **يأيها الذين آمنو لم تقولون ما لا تفعلون كبر مقتا عند الله أن تقولوا مالا تفعلون** ﴾ (الصف :٢ ، ٣) والوعد إذا أخلف قول لم يفعل فيلزم أن يكون كذبا محرم . وأن يحرم إخلاف الوعد مطلقا . بل إن عبارة الآيه الكريمه ﴿ **كبر مقتا عند الله** ﴾ تدل على أنه كبيرة وليس مجرد حرام .

ب – وقد ذم الله بعض المنافقين بقوله ﴿ **فاعقبهم نفاقا فى قلوبهم إلى يوم يلقون بما أخلفوا الله ما وعدوه وبما كانوا يكذبون** ﴾ التوبه:(٧٧) . والآية تفيد أن نفاقهم بسبب إخلافهم وعدهم مع الله . ومثل ذلك إخلاف الوعد مع الناس ، إذ لافرق فى أصل الحرمة بين الأمرين ، كما أن نكث العقد محرم سواء كان مع الله أم مع الناس .

ج – ما ذكره الله عن الشيطان حين يجمعه بمن اتبعه من الغاوين فى النار حيث يقول ﴿ **إن الله وعدكم وعد الحق ووعدتكم فاخلفتم** ﴾ إبراهيم : ٢٢– وهذا ذكر فى معرض الذم للشيطان وحزبه – فلو كان إخلاف الوعد لايعدو أن يكون مكروها أو خلاف الأولى ، لم يكن لذى الشيطان به معنى .

د– وفى الحديث الصحيح الآخر من رواية عبد الله بن عمرو : " أربع من كن فيه كان منافقا خالصاً ومن كانت فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من النفاق حتى يدعها . إذا حدث كذب ، وإذا وعد أخلف ، وإذا عاهد غدر ، وإذا خاصم فجر " .

هـ– وفى الحديث الصحيح المتفق عليه من رواية ابى هريرة : أية المنافق ثلاث : إذا حدث كذب وإذا وعد أخلف وإذا أؤتمن خان " والظاهر من هذه الأدلة أن الوفاء بالوعد واجب . إذ لم تفرق النصوص بين وعد ووعد . وهذا ماروى عن ابن شبرمه فيما نقله عن ابن حزم حيث قال : الوعد كله لازم ويقضى به على الواعد ويجبر.

وإذا كان كل هذا التحذير من إخلاف الوعد حتى عد من علامات النفاق وإحدى خصاله الأساسيه ، فهذا من أظهر الأدلة على حرمته . ولهذا جعله الإمام الغزالى فى (إحيائه) من آفات اللسان ، وهى إحدى "المهلكات " حيث ذكر فضيلته وهو يعدد آفات اللسان : الآفة الثالثة عشر : الوعد الكاذب " فإن اللسان سباق إلى الوعد ، ثم النفس ربما لا تسمح بالوفاء فيصير الوعد خلفاً ، وذلك من أمارات النفاق . قال اللـه تعالى ﴿ **يأيها الذين آمنوا أوفوا**

بالعقود ﴾ المائده آية (١) . وقد أثنى الله تعالى على نبيه إسماعيل عليه السلام فى كتابه العزيز فقال : ﴿ إنه كان صادق الوعد ﴾ مريم آية (٤٧) - ولما حضرت عبد الله بن عمر الوفاة قال : إنه كان خطب إلى ابنتى رجل من قريش وكان إليه منى شبه الوعد ، فوالله لا ألقى الله بثلث النفاق ، أشهدكم أنى قد زوجته ابنتى .

وقد يقول قائل : إن هناك تفرقة بين الوعد بالصلة والمعروف وأنه هو الذى قيل بوجوبه ، وبين الوعد فى شئون المعاملات والمبادلات المالية وأن هذا لم يقولوا بوجوبه .

وقد ذكر فضيله الدكتور يوسف القرضاوى أن هناك أمرين :

الأول : أن النصوص التى أوجبت الوفاء وحرمت الإخلاف ، جاءت عامة مطلقة ولم تفرق بين وعد ووعد ولادليل بخصوص عمومها أوبغير إطلاقها . ولهذا قال ابن شبرمة بصريح العبارة : الوعد كله لازم .

الثانى : أنه إن كان لابد من تفرقه بين النوعين - فالأمر يبدو لفضيلة الدكتور القرضاوى على خلاف ماقيل تماماً : والذى أراه أن الخلاف المنقول فى الوعد

ولزوم الوفاء به عند المالكية وغيرهم قد يقبل من باب البر والمعروف والإرفاق ، على معنى أن من وعد إنسانا بصلة أوخدمة يقدمها له قد يجرى فيه الخلاف السابق ، لأن أصله تبرع محض ويستتبع منه على أى حال إخلافه ، وهذا ما تعارف الناس عليه وعبروا عنه فى نثرهم بمثل قولهم :وعد الحر دين عليه . وفى شعرهم بمثل قول من قال : إذاقلت فى شئ"نعم" فأتمه فإن"نعم" دين على الحر واجب وإلاَّ فقل " لا " تسترح وتسرح بها لئلا يقول الناس : إنك كاذب وهذا مالم يدخل بسبب الوعد فى ارتباط مالى ، فإنه يشبه أن يكون تعاقد ضمنياً . ومن هذا ما تعد به الحكومات موظفيها من علاوات وترقيات وإعانات اجتماعية فى حالة الزواج والإنجاب وغيرها . وما تعد به الوزارات والمؤسسات العاملين فيها من مكافأت لمن يقوم بجهد معين كعمل إضافى أوخدمة معينة أو نحو ذلك فيجب أن توفى به ومن ذلك عقد " الجعالة " فإنما هو وعد من "الجاعل" كأن يقول : من رد علىَّ مالى المفقود ، فله كذا . ومن ذلك ماتعد به المؤسسات الثقافية من جوائز تمنحها لمن يستوفى شروط السبق فى مسابقات علمية تعلن عنها - ونحوها . أما الذى ينبغى ألايقبل الخلاف فيه

فهو : الوعد فى شئون المعاوضات والمعاملات ، التى يترتب عليها التزامات وتصرفات مالية واقتصادية ، قد تبلغ الملايين ، ويترتب على جواز الإخلاف فيها إضرار بمصالح الناس وتغرير بهم فالوفاء بالوعد هناك كالوفاء بالعهد لهذا ظهر فى بعض الروايات " إذا عاهد غدر" مكان "إذا وعد أخلف " فالمعنيان متلازمان أو متقاربان . وقد ذكر الغزالى فى الاستدلال على وجود الوفاء بالوعد قوله تعالى ﴿ **يأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود** ﴾ دلالة على ان الوعد داخل فى مسمى "العقود" كما أدخل ابن القيم الوعود مع العقود والعهود والشروط جميعاً فى باب واحد ، فكما أن المسلمين عند شروطهم فهم كذلك عند وعودهم . ولذا أخذ كثير من فقهاء الأمة بمبدأ الإلزام بالوعد .

وقد يتسائل آخر عن التفرقة بين ما يلزم ديانة ومايلزم قضاء لاتخاذ ذلك ذريعة إلى أن وجوب الوفاء بالوعد من الناحية الدينية لايترتب عليه تدخل السلطات الشرعية للقضاء به والإلزام بتنفيذه.

والواقع كما ذكر الدكتور يوسف أن الأصل هو الإلزام بكل ما أوجبه الله ورسوله ومامهمة السلطات الشرعيه للقضاء إلاّ تنفيذ ما أمر الله به ، ومعاقبة من خرج عليه بحكم مسئوليتهم الشاملة . وبناء على ما ذكر سابقا نؤكد أن الوعد ملزم ويقضى به أو يجب الوفاء به قضاء وديانة ، ويكون الوعد الصادر من المالك (المؤجر) .

ببيع هذه السلعة المؤجرة للمستأجر إذا رغب فى ذلك ودفع الثمن المتفق عليه يكون وعداً ملزماً للمالك (المؤجر) ، ببيعها للمستأجر بعد تحقق الشرط وهو استيفاء جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها .

المبحث الخامس : الأسلوب الخامس : إجارة السلعة مع وعد بالبيع من المؤجر إلى المستأجر بان يبيع له السلعة بثمن محدد أو حسب سعر السوق أو مد الإيجارة لمدة أخرى أو إعادة العين المؤجرة إلى المالك .

- يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل أجرة محددة فى مدة محددة للإجارة على ان يكون للمستأجر فى نهاية مدة الإجارة الحق فى ثلاثة أمور هى :

الأول : تملك العين المؤجرة مقابل ثمن يراعى فى تحديده المبالغ التى سبق له دفعها كأقساط إيجار ، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد أو بأسعار السوق عند نهاية العقد .

الثانى : مد مدة الإجارة لفترة أو لفترات أخرى .

الثالث : إعادة العين المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها .

تصور هذه الصيغه يتم كالتالى : يقول البائع (المؤجر) : أجرتك هذه السلعة بأجرة فى كل شهر أو كل سنة لمدة ثلاث سنوات "على سبيل المثال " وفى حالة سداد كافة الأقساط الإيجارية فى نهاية المدة الإيجارية أعدك ببيع السلعة فى نهاية المدة الإيجارية :- إذا رغب المشترى فى ذلك - أو مد مدة الإجارة أو رد العين المستأجره نجد فى هذا الأسلوب أنه تم الاتفاق بين المتعاقدين على إجارة السلعة وفى نهاية المدة بعد سداد الأقساط الإيجارية يكون للمستأجر الخيار بين الأمورالثلاثة السابق ذكرها .

وهذا النوع من التعاقد هو تطور حديث للإيجار المنتهى بالتمليك ، أطلق فقهاء القانون على هذا النوع عقد الليزنج - Leasing - ويعرب إلى عقد تمويل المشروعات أو عقد التمويل الائتمانى . وهذا العقد يظهر كوسيلة لتمويل التجهيزات التى تحتاجها المشروعات الصناعية والتجارية دون أن تجمد رأس مالها أو جزءاً منه .

ولقد بين فقهاء القانون أن هذا العقد يحتوى على :

(١) عقد توريد طرفاه المنتج للسلعة (المورد) أو الذى يقوم بتصنيع الأصل محل التأجير وشركة الليزنج المشترية لهذه السلعة أو هذا الأصل التى تصبح مالكه للسلعة أو الأصل .

(٢) عقد التأجير طرفاه العميل (المستأجر/ المشترى) لهذه السلعة ، والمالك (البائع / المؤجر) وهو شركة الليزنج .

(٣) وعد من مؤسسة الليزنج للعميل (المستأجر)بأنه فى نهاية مدة الإجارة يكون له الحق فى اختيار ثلاثة أمور وهى : -

ا - شراء السلعة بثمن يراعى فى تحديده المبالغ التى سبق أن دفعها أقساط إيجارية .

ب - مد مدة الإجارة لفترة أو فترات أخرى.

ج- إعادة السلعة المؤجرة إلى مالكها (مؤسسه الليزنج)

وذكر بعض فقهاء القانون أن هذا العقد يحتوى على خمس عمليات قانونيه هى :

١- وعد تبادلى بالإيجار يفيد المؤجر بشراء أصل معين .

٢- وكالة ممنوحة من المؤجر إلى المستأجر المستفيد من عقد الليزنج باختيار الأصول التى يتفق عليها .

٣- عقد إيجار .

٤- وعد منفرد بالبيع .

٥- عقد بيع .

ونظراً لأن عقد التمويل الائتمانى أو ما يطلق عليه"عقد الليزنج" هو الذى تقدمه كأسلوب تمويلى جديد للمؤسسات والمصارف المالية الإسلامية ، لذا سنحاول إلقاء الضوء على الصيغه بصورة تفصيلية فى هذا المبحث والفصل التالى .

الرأى القانونى [1] : على الرغم من ممارسة أسلوب الاعتماد بالتأجير أو التأجير التمويلى فى أوروبا من أكثر من ٢٠ سنه إلاّ إن الطبيعة القانونية لهذا العقد محل خلاف شديد ولذلك جاءت أحكام المحاكم فى هذا الصدد متفاوته وأمام هذا الفراغ التشريعى ظهرت آراء مختلفة وهى :

(١) ذهب جانب من الفقه إلى تكييف الإيجار التمويلى ، أو التأجير التمويلى ، أو عقد التمويل الائتمانى ، أو عقد الليزنج على أنه بيع بالتقسيط وكما ذكرنا سابقاً فإن التكييف القانونى لهذا العقد فى ضوء نص المادة (٤٣٠) من القانون المدنى المصرى ، اعتبر هذا العقد "بيعاً بالتقسيط " فهو لم يستند للتسمية التى يطلقها المتعاقدان على العقد ، فقد سمى المتعاقدان العقد إيجاراً تمويلياً ومع ذلك اعتبره القضاء بيعاً .

فنصوص عقد التأجير التمويلى قد تفسر تفسيرا يتضمن صورته عقد الايجار وان العقد الحقيقى الذى يرمى المتعاقدان إلى تحقيقه هو "البيع بالتقسيط "وهو البيع بثمن آجل يدفعه المشترى على أقساط دورية . إلاّ أن هذا التكييف غير صحيح من الناحيه القانونية ، ذلك أنه

---

[1] د. عاشور عبد الجواد عبد الحميد – البديل الإسلامى للفوائد المصرفية الربوية –ص– ٣٥٩

فى البيع بالتقسيط تنتقل ملكية الشئ المبيع إلى المشترى منذ لحظ إبرام العقد ، وليس فقط مجرد الانتفاع به كما هو الحال فى الإيجار التمويلى الذى لاتتجه فيه إرادة الطرفين إلى نقل الملكية فوراً .

(٢) وذهب جانب آخر إلى تكييفه بأنه بيع مع الاحتفاظ بالملكية والذى يلجأ البائع بالأجل حيث يشترط فى عقد البيع احتفاظه بملكية الشئ المبيع حتى يفى المشترى بكامل الثمن ، وهذا الاتجاه بدوره غير صحيح ، لأننا فى الحقيقة أمام عقد بيع تأخر فيه نقل الملكية بناء على شرط ، بعبارة أخرى فإن انتقال الملكية معلق على شرط هو الوفاء بكامل الثمن ، وهذا مالا يحدث فى الاعتماد بالتأجير (الإيجار التمويلى أو التأجير التمويلى) حيث لايلتزم المستأجر بشراء المعدات المؤجرة عند انتهاء فتره الإيجار فقد يختار إعادتها إلى المؤجر أو يفضل تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى.

(٣) وذهب البعض إلى أن الاعتماد بالتأجير أو التأجير التمويلى هو عقد بيع إيجارى وهو عقد من نوع خاص لا تعرفه معظم القوانين المدنيه الأوربيه أو العربية ، التى لم تنظم إلاّ عقد البيع على حدة ، وعقد الإيجار على حدة ، أما اجتماعهما فى عقد واحد مركب من العقدين، فلم يحظ بأى تنظيم فهو عقد من صنع الواقع العملى حيث يلجأ البائع بالأجل إلى إتمام الصفقة فى صورة عقد إيجار مصحوباً ببيع إلى أجل ، فيعتبر المشترى مستأجراً للشئ ، ويدفع بصورة منتظمة مبالغ الإيجار بالإضافه الى أقساط من ثمن المعدات المؤجرة ، وعند آخر قسط يكون قد دفع الثمن كاملاً ، فى هذه اللحظة تنتقل ملكية الشئ محل العقد إلى المشترى ، وينتهى عقد الإيجار وينقلب إلى عقد بيع بموجب شرط فى العقد ينص على ذلك، والهدف من وراء البيع بهذه الطريقة ، أن البائع يسترد المعدات المبيعة–باعتباره مالكاً – إذا أفلس المشترى– باعتباره مستأجراً – ولايزاحمه دائنو هذا الأخير ، وهذه ليست طبيعة التأجير التمويلى حيث يظل المستأجر بالخيار ، فله أن يرفض أويقبل تملك الأموال المؤجرة على خلاف الحال فى البيع الإيجارى – فضلاً عن أن المبالغ التى يدفعها المستأجر فى البيع الإيجارى تحسب على أساس ثمن البيع ، فهى إذن ليست إيجاراً ولكنها أقساط من الثمن .

(٤) وذهب البعض إلى أن التأجير التمويلى أو الاعتماد التأجيرى عقد إيجار يشتمل على وعد بالبيع ورغم أن هذا التكييف يحظى بتأييد أكثر من غيره، إلا أنه يكون غير صحيح إذا

خلت عمليه التأجير التمويلى من الوعد بالبيع ، ففى المانيا مثلاً بدأت شركات الاعتماد بالتأجير تلغى من عقودها خيار الشراء لأسباب تتعلق بالضرائب ، كما أنه يصبح غير ملائم إذا كان المبلغ الإضافى الذى سيدفعه المستأجر مقابل تملك المعدات ـ زهيداً أو إذا كان أقل من القيمة الحقيقة للمعدات وقت ممارسة اختيار الشراء .

(٥) وذهب البعض إلى أن التأجير التمويلى يعتبر من العقود الغير المسماة .

وأمام هذا الخلاف ذهب البعض إلى أنه لاجدوى من تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد طالما أن مبدأ سلطان الإرادة يترك للأطراف حرية تنظيم علاقاتهم كما يريدون ، ولايمكن قبول هذا الرأى إلاّ بتحفظٍ شديدٍ ، ذلك أن تحديد الطبيعة القانونية للاعتماد بالتأجير أو التأجير التمويلى –حتى فى إطار حرية الإرادة – له دور هام فمثلاً عندما يكون الاتفاق متضمنا ثغرات ، يجب الرجوع إلى قانون معين ليكمل إرادة الأطراف ، وعندما يكون هناك شك فى تفسير العقد ، فإن تحديد الطبيعة القانونية أمر لاغنى عنه حتى يمكن سد ثغرات الاتفاق وتفسيره وفقاً لطبيعته ، وخاصة لأن القاضى يعطى العقد تكييفه الصحيح دون اعتبار لتسميه الأطراف له ، وأخيراً فإن تحديد الطبيعة القانونية من شأنه المساهمة فى حل تنازع القوانين . والقدر المتفق عليه بين أغلب الفقه هو أن التأجير التمويلى أو الاعتماد بالتأجير عقد من نوع خاص يمكن تصنيفه ضمن العقود الملزمة للجانبين ذات التنفيذ المتتابع . وفى رأى الدكتور عاشور أن التكييف الأقرب للصواب هو الذى يبرز ويبقى على جوهر عمليه التأجير التمويلى أو الاعتماد التأجيرى ولهذا يمكن اعتباره :" اعتماد استثمارى مضمون بحق ملكيه "هذا عن اتجاهات الفقه ، أما الذى عليه القضاء الفرنسى فهو أن الاعتماد التأجيرى أو التأجير التمويلى عقد مركب يتضمن العديد من الأساليب التعاقدية .

رأى الفقه الإسلامى : طبقا لرأى فقهاء القانون الوضعى فإننا أمام عقد إجارة مقترن بوعد بالبيع محدد أو حسب السوق أو مد مدة الإجارة او أعادة السلعة إلى المصرف .

فبذلك يمكن أن يتكيف هذا العقد فى بدايته على انه عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وآثاره التى قررها الشارع الحكيم وبعد سداد الأقساط الإيجارية وانقضاء الإجارة ورفع المستأجر يده عن العين المستأجرة ليستردها المؤجر (المصرف) يمكن للمستأجر بعد ذلك اختيار أحد ثلاثة خيارات هى :

- شراء السلعة .
- مد مدة الإجارة .
- إعادة السلعة إلى المصرف .

ومن ثم فلامانع من صحة هذه الخيارات شريطة أن يتملك المصرف السلعة أو الأصل ملكاً تاماً شرعياً .

وتوجد فتاوى صادرة تدل على مشروعيه هذه المعاملة :

(١) الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهيه الأولى لبيت التمويل الكويتى (١٩٨١م) بشأن التأجير المنتهى بالتمليك : إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة على أن ينتهى هذا العقد بملك المستأجر للمحل ، فإن هذا العقد يصح إذا روعى فيه ما يأتى :

(ا) ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيله تلك المدة .

(ب) تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة .

(ج) نقل الملكية إلى المستأجر فى نهايه المدة بواسطة هبتها إليه ، تفيذا لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر (٢) قرار رقم (٦) الصادر عن مجمع الفقه الإسلامى (عام ١٩٨٨م) بشأن التأجير المنتهى بالتمليك :

أولاً : الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهى بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلان التاليان :

(الأول) البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية .

(الثانى) عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة فى واحد من الأمور التالية :

- مد مدة الإجارة .
- انهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها .
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة .

الفصل الثالث

تطبيق صيغ التأجير

المبحث الأول : اطراف التأجير التمويلى .

المبحث الثاني : الخطوات العملية للتأجير التمويلى .

المبحث الثالث : شروط عقد التأجير .

الفصل الثالث

تطبيق صيغ التأجير

المبحث الأول : أطراف التأجير التمويلى

عندما يقوم المصرف بهذا النشاط التمويلى يكون هو المؤجر

ويمكن أن نتصور أطراف عمليه التأجير التمويلى كالآتى :

(١) **المؤجر** : وهو المصرف الإسلامى الممول للعملية وهو الذى يقوم بشراء الأصل أوالعين بغرض تأجيره إلى المستأجر ، وطالما أن الأمر كذلك فهو يقوم بالشراء طبقاً لما يريده المستأجر . أى أن الذى يحدد (المواصفات) الخاصه بالأصل أو العين المستأجرة هو المستأجر ، والأصل ينتقل مباشرة من المنتج إلى المستأجر مع احتفاظ المؤجر (المصرف) بكافه حقوقه فى امتلاك الأصل .

(٢) **المستأجر** : وهو الذى تتم عملية التأجير لصالحه أى إنه يحدد ما يريد استئجاره وهو الذى يستخدم الأصل ويلتزم بدفع الأقساط الإيجارية فى المواعيد المتفق عليها .

(٣) **المنتج (المورد / البائع)** : وهو الذى يقوم بتصنيع الأصل محل التأجير بناء على مواصفات المستأجر ويكلفه بذلك المصرف (المؤجر) حيث يقوم الأخير بدفع الثمن والاتفاق على مكان التسليم ويكون بين المصرف والمورد عقد شراء .

المبحث الثاني : الخطوات العملية للتأجير التمويلى :

أولاً : دراسة العمليه :

(١) يتقدم المستأجر (المتعامل) بطلب إلى المصرف (المؤجر) بتاجير معدات أو سلعه ما، مرفق بالطلب المستندات الآتية :

- دراسه جدوى اقتصادية عن المشروع المطلوب تمويل معداته(إن أمكن).
- طبيعة المعدات أو السلع ومصدرها.
- فاتورة مبدئية بالثمن .

- الضمانات المقدمة للوفاء بالتزاماته تجاه المصرف .

- المدة الإيجارية المطلوبة .

- مركزه المالى .

- الميزانيات/ الضرائب / التأمينات .

- السجل التجارى / البطاقه الضريبية .

- أية مستندات أخرى .

- طلب المتعامل هذا يعتبر إيجابا من جانبه كمستأجر ولايتم العقد إلاّ إذا وجد قبولاً من المصرف (المؤجر) .

- ويجب أن يحدد في الطلب مواصفات المعدات أو السلع بكل دقة .

(٢) يقوم المصرف بدراسة موقف المتعامل من خلال :

- الاستعلام عن المتعامل من حيث سمعتة الدينيه والتزامه الأخلاقى .

- الاستعلام عن سمعة المتعامل ومقدرتة المالية والائتمانية والتسويقية وخبرته العملية من مصادر مختلفة .

- إجراء استعلام عن السلعة .

- إذا تم التأكد من موقف التعامل ، وموقف السلعة بالسوق يتم أخذ الموافقة من السلطات المخولة باتخاذ القرار فى المصرف .

ثانيا : تنفيذ العملية :

(١) يقوم المصرف بشراء المعدات أو السلع من البائع ، أو العين المراد تأجيرها وتتملكها ويدفع الثمن المطلوب .

(٢) يمكن للمصرف أن يمنح توكيلاً للمستاجر فى استلام العين أو السلع وانهاء كل ما يتعلق بها مع الجهات الإدارية .

(٣) يمكن للمصرف إعطاء توكيل للمستأجر بأن يرجع بالضمان مباشرة على البائع فى حالة وجود عيوب فى تلك المعدات .

(٤) بعد تحقق المستأجر من المعدات ومن مطابقتها للمواصفات المطلوبة - التى حددها هو بنفسه سابقاً - يقوم بتحرير محضر استلام يقدمه إلى المصرف (المؤجر) فيعتبر بهذا أنه

قد تسلم العين . ولهذا المحضر أهمية خاصة ، إذ يترتب عليه انتهاء عقد البيع المبرم بين المصرف (المؤجر) والبائع ، وانتقال تبعة المعدات إلى المشترى وأيضاً انتهاء عقد الوكالة بالاختيار ، والاستلام الموقع بين المصرف والمستأجر .

(٥) بعد محضر الاستلام يوقع الطرفان عقد الإيجار (فى هذه المرحلة تم توقيع عقد الإيجار لأن المصرف قد ملك العين أو الأصل المطلوب ملكية تامة شرعية ولذا جاز له أن يؤجر ، أما إذا تم العقد قبل ذلك فالمصرف لم يتملك ولم يحز الأصل المطلوب) ، – وسنذكر الشروط الواجب توافرها فى عقد الإجارة .

ثالثا : المتابعه

(١) يقوم كل من الطرفين (المصرف والمتعامل) بالالتزامات المفروضة عليهما طوال مدة سريان العقد ، حيث يلتزم المصرف بتمكين المستأجرمن الانتفاع بالمعقود عليه وذلك بتسليمه العين حتى انتهاء المدة ، ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التى لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلاّ بها حسب العرف ، كما يلتزم المستأجر بدفع الأقساط الإيجارية فى الآجال المحددة المتفق عليها .

(٢) إعداد تقارير دورية عن المتابعة .

رابعا : انتهاء عملية التأجير التمويلى

عند انتهاء المدة الإيجارية المتفق عليها والتى يكون خلالها عقد الإجارة غير قابل للفسخ يكون أمام المستأجر(المتعامل) خيارات ثلاثة وهى :

- أما أن يرد العين المؤجرة إلى المصرف .
- أويطلب إعادة التأجير بشروط جديدة .
- أو يملك العين المؤجرة .

١ – إرجاع العين المؤجرة إلى المصرف

إذا لم يرغب المستأجر فى شراء العين المؤجرة من معدات أو سلع أو لايرغب فى إعادة الاستئجار مرة أخرى فإن الالتزام بإعادتها يصبح واجباً ، وينبغى أن تكون صيانة المعدات

جيدة ولايلتفت فى هذا الشأن للتلفيات التى تحدث نتيجة لقدم عمر الأصل – وفى حالة اعتراض المؤجر على سوء حالة المعدات فإن الخلاف يسوى بتحكيم أحد الموردين أو المنتجين ويتم رد المعدات على نفقة ومسئولية المستأجر ، وفى حالة التأخير يلتزم المؤجر بالتعويض – ويجب أن يحدد التعويض بمعرفة هيئة الرقابة الشرعية ولايترك لموظفى الاستثمار أو إدارة المصرف .

ب – إعاده التأجير :

قد يتضمن العقد وعداً من جانب المؤجر بأن يعيد تأجير المعدات إلى المستأجر مرة أخرى ، إذا رغب الأخير فى ذلك بعد انتهاء مدة التأجير التمويلى . وكما ذكرنا سابقا فإن كثيراً من الفقهاء أخذوا بالإلزام وهو الاحفظ لمصلحة التعامل واستقرار المعاملات وفيه مراعاة لمصلحة المصرف والمتعامل والأخذ بالإلزام أحوط وأمر مقبول شرعاً . وفى حالة خلو العقد من مثل هذا الوعد فإن إعادة التأجير تتم طبقاً لاتفاق جديد بين المصرف والمتعامل .

ج – تمليك العين المؤجرة

– أحيانا ينص فى عقد التأجير التمويلى على حق المستأجر فى شراء المعدات محل العقد إذا رغب فى ذلك – فى نهاية مدة الإجارة مقابل ثمن محدد – وبذلك يصبح المستأجر (المتعامل) يمتلك العين والمنفعة . ويكون مصدر هذا الحق وعداً من جانب واحد هو جانب المصرف (المؤجر) ، فالمستأجر ليس ملزما بالشراء ، ومع ذلك فإن المصرف الذى يقوم بأسلوب التأجير التمويلى كإحدى وسائل التمويل يجعل من مصلحة متعاملين (المستأجرين) فى إلاّ يعدلوا عن ممارسة خيار الشراء أبداً. إذ السعر يكون محدداً ومساوياً للقيمة الباقية لاستهلاك الأجهزة والمعدات ضريبياً ، وهذه القيمة تكون دائماً أقل من القيمة التجارية للمعدات فلذلك يقبل المستأجرون على الشراء ، حتى ولو لم يكونوا فى حاجة إلى هذه الأشياء المؤجرة فيمكن أن يقوموا بشرائها وبيعها ويكسبوا صفقة مربحة .

– ولخيار الشراء الممنوح للمستأجر أهمية قانونية كبيرة فى التمييز بين التأجير التمويلى وغيره من العقود .

– وعندما يرغب المستأجر فى الشراء يتم إبرام عقد البيع .

- ويرى البعض (المصرف الإسلامى الدولى) أن يكون هناك فصل بين عقد الإيجار وعقد البيع .وبذلك يصير ملك المنفعة بعقد ، وملك الرقبة بعقد [1]

المبحث الثالث : شروط عقد التأجير (الإجارة)

ذكرنا سابقاً أن بعد أن يمتلك المصرف السلعة يقوم بتحرير عقد الإيجار . وهناك شروط لكتابة عقد الإجارة وهى :

الشروط العامه ، وتشمل :

١- ضرورة كتابة العقد امتثالاً للأمر الوارد فى الكتابة ، والذى يدور بين الوجوب والندب لدى المفسرين ، ونفضل الوجوب لكثرة المعاملات وتداخلها وعدم إمكان ضبطها إلاّ بالكتابة ، وهذا يحقق الاستقرار فى المعاملات .على أن تتم الكتابة لكل العمليات كبيرة أو صغيرة لقوله تعالى فى سورة البقرة " ولاتسئموا أن تكتبوه صغيراً أو كبيراً إلى أجله "

٢- أن يتولى الكتابة شخص ثالث ، لقوله تعالى ﴿ **وليكتب بينكم** ﴾ ولم يقل وليكتب أحدكم وذلك ضمانا للموضعية والحيدة وأن يكون متخصصا لأن الله عزَّ وجل ذكر بصفته (كاتب) وفى هذا الصدد يمكن إعداد نموذج للعقد يراجع بواسطة هيئة الرقابة الشرعية وتحدد ضوابط تحريره بعد ذلك .

٣- العدل فى الكتابة وتحقق لدى بعض المفسرين بأن يكون الكاتب عادلاً مأموناً على ما يكتب ، ولدى البعض الأخر فإن (الباء) فى قوله تعالى "بالعدل" متعلقة بالكتابة أى كتابة عادلة .

٤- أن يُقَّر المستأجر بما عليه ويتأكد هذا الإقرار بالتوقيع طبقاً لقوله تعالى ﴿ **وليملل الذى عليه الحق** ﴾

٥- الإشهاد على العقد وفقاً للضوابط الواردة فى الآية ﴿ **واستشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء** ﴾ .

أما الشروط الخاصة لعقد الإجارة (التأجير) هى :

---

[1] المغنى لابن قدامة ج٦ ص ٤٨

١- يتضمن العقد تحديد المنفعة ، فالمنفعة يجب أن تكون معلومة علماً يمنع من المنازعة ، فإن كان مجهولاً جهالة مفضية إلى المنازعة لاتصح الاجارة .

٢- العقد يجب أن يكون على المنافع المباحة ، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الإجارة عليها لأنها محرمة ، فلا يجوز مثلا تأجير دار يرتكب فيها المعصية ولايجوز تأجير دار لبنك ربوى أو خمارة أوما شابهما من المحرمات ، أما إجارتها لمن قد يدخل فى نشاطه تبعاً بعض المحرمات فلا مانع من ذلك لانها غير مقصودة بالذات فى عقد الإيجار والإثم على صاحبها.

٣- يشترط بيان المدة الإيجارية فى عقد الإجارة ويجب أن تكون أقل من العمر الاقتصادى للأموال المؤجرة دون أن تتخطى مدة الإهلاك الضريبى للأصل ، كما أن المعقود عليه (المنفعة) لايصير معلوم القدر بدونه فترك بيانه يفضى إلى المنازعة .

٤- يتضمن العقد تحديد قيمة الأجرة ومواعيد سدادها - والتى يتعين دفعها بعد استيفاء المنفعة أو تمام العمل ،لأن عقد الاجارة من العقود الزمنية فلاتستحق الأجرة فيه بالعقد بل بالتمكين من محل الإجارة. ففى حالة :

ا - إذا منع المؤجر المستأجر عن الانتفاع بالشئ المؤجر مدة سقط من الإجرة بقدر المنع (أى لا يستحق سداد أجره عن مدة حرمانه من الانتفاع بالشئ المؤجر له)

ب - وإن ترك المستأجر الانتفاع (بإرادته) بالشئ المؤجر فعليه سداد الإجرة كاملة .

٥ - عقد الإجارة عقد لازم للمدة المتعاقد عليها ولايملك أى من الطرفين فسخه إلاّ برضا الطرف الثانى ، أو بموجب نصوص العقد نفسه إذا كان يحوى موجبات الفسخ التى تعطى لأى من الطرفين ذلك .

٦- يفسخ عقد الإجارة فى الحالات الآتية :

ا - فى حالة تلف الشئ المؤجر - ولكن على المستأجر سداد الأجرة عن المدة السابقة التى انتفع فيها بالشئ المؤجر .

ب - فى حالة اكتشاف عيب بالشئ المؤجر - وإن انتفع به مدة فعليه أجرتها (مالم يكن قد علم بالعيب ورضى به ابتداءاً) .

٧ - يتحمل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية الواجبة عليه شرعاً وهى تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح العين المؤجرة لاستيفاء المنفعة منها وكذلك بكل ما يتلف من

أجزاء العين المؤجرة التى تدوم طويلاً ولاتتلف عادة إلاَّ بسبب عارض ، ويجوز أن تجعل تكاليف الصيانة العادية التى تحتاج إليها العين المستأجرة عادة نتيجة للاستعمال الطبيعى على عاتق المستأجر لأن هذا شئ معروف فى العادة وهو منضبط ويمكن اعتباره جزءاً من الأجرة التى يلتزم بها المستأجر [1]

– وتاكيداً لهذا فقد أقر مجمع الفقه الإسلامى فى دورته الثالثة المنعقدة فى شهر المحرم ١٤٠٧هـ المبادئ الأساسية الحاكمة لأسلوب إيجار المعدات والأجهزة والآليات للمشروعات الصناعية :

ا – أن تبعة الهلاك و التعيب تكون على البنك بصفته مالكاً للمعدات مالم يكن الهلاك أو التعيب بقصد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذٍ عليه .

ب– أن نفقات التأمين لدى شركات التأمين الإسلامية – كلما أمكن ذلك – يتحملها البنك .

وقد أقر مجمع الفقه لتكون المبادئ السابقة موضع التنفيذ بأن يتم الآتى :

ا– يجوز للبنك أن يبرم عقداً مع المستأجر يقوم بموجبه المستأجر بصيانة العين المؤجرة مقابل مبلغ مقطوع .

ب– لامانع شرعاً من توكيل البنك للجهة المراد تأجير المعدات لها بإجراء التأمين على المعدات محل الايجار على نفقه البنك [2]

– فالتأمين على العين تقع تبعيته على المالك ولايصح تحمل المستأجر أقساط التأمين .

---

[1] تمارس شركات التأجير التمويلى والمؤسسات التى تقوم بهذا التمويل مبدأ الحرية التعاقدية على أوسع نطاق ، فتدرج فى العقد من الشروط ما يعفيها من الالتزامات والمسئوليات التى تفرضها القواعد العامة – فى الإيجار – على المؤجر فلا تتحمل تلك الشركات والمؤسسات سوى التزاماً واحداً هو الالتزام بدفع ثمن المعدات المؤجرة إلى البائع أو المنتج اما المستأجر فيتحمل بالآلتزامات العاديه التى يفرضها أى عقد إيجار وهى : أن يستخدم الشئ استخدام الرجل الحريص طبقاً للتعليمات المتفق عليها كما يلتزم بدفع مبلغ الإيجار بالأسلوب المنصوص عليه فى العقد .

[2] فى بنوك باكستان يحمل المستأجر بتكاليف التشغيل مثل الصيانة والتأمين على الأصل ، الآن فى تقرير مجلس الفكر الإسلامى بشأن الغاء الفائدة من اقتصاد باكستان – الترجمة العربية – ذكر لجعل هذه الطريقه(التأجير التمويلى) متمشية مع مبادئ الشريعة يلتزم المؤجر بتحمل تكلفه التأمين على الأصل

٨- إذا أتلف المستأجر الشئ المؤجر بفعله فعليه ضمان (أى يرد قيمته للمؤجر) . أما تلف العين دون اعتداء منه أو مخالفة أو تقصير فى الحفظ فلاضمان عليه .

٩- يشترط أن يكون المعقود عليه (أى المنفعه) مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً، فلا يجوز إجارة متعذر التسليم . وإذا كانت العين المتعاقد على منفعتها مشاعاً وأراد أحد الشريكين إجارة منفعة حصته فإجارتها للشريك جائزة بالاتفاق ، كما يجوز إجارتها لغير الشريك عند الجمهور لأن المشاع مقدور الانتفاع به بالمهاباة .

١٠- يشترط أن يتبع المستأجر فى استعمال العين المأجورة ما أعدت له مع التقيد بما شرط فى العقد أو بما هو متعارف إذا لم يوجد شرط . وليس له أن ينتفع منها بأكثر مما هو متفق عليه .

١١- يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمنفعة وذلك بتسليمه العين حتى انتهاء المدة الإيجارية ، ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التى لايتحقق الانتفاع المطلوب إلاّ بها حسب العرف .

١٢- يجوز فى كل من الإجارة المعينة والإجارة الموصوفة فى الذمة تعجيل الأجرة أو تأجيلها او تقسيطها حسب الاتفاق .

١٣- يجوز أن تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه ، أو من غير جنسه كإجارة دار بسكنى دار أخرى . ويجوز أن تكون الأجرة بمبلغ معين ويزداد زيادة متدرجة مرتبطة بنسبة زيادة الناتج من العمل المستأجر عليه ، ويشترط أن تكون زيادة النسب فى الأجرة وتصاعد الربح الذى يستوجبه محددتين بصورة لاجهالة فيها .

١٤- يجوز اتفاق المتعاقدين أثناء فترة الإجارة على إعادة النظر فى كل من مدة الإيجار والقيمة الإيجارية الكاملة أو المقسطة وذلك لأن عقد الإيجار يقع على فترات زمنيه فى المستقبل خلافاً للبيع الذى يتم فيه التمليك والتمليك فوراً .

١٥- يشترط سلامة العين المؤجرة عن حدوث عيب يخل بالانتفاع بها ، ويكون المستأجر بالخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها فى حالة حدوث عيب يخل بالانتفاع بالعين .

١٦– بمجرد انقضاء الإجارة يلزم المســتأجر برفـع يـده عـن العيـن المسـتأجرة ليسـتردها المؤجر .

١٧– يجوز إجارة العين مع الوعد ببيعها فى نهاية مدة الإجارة إلى المستأجر مقـابل مبلـغ رمزى أوحقيقى أو إعطاء المستأجر الخيار بعد انتهاء سداد الأقساط فى الآتى :

ـ مد مدة الإجارة ـ انهاء عقدد الإجارة . ـ شراء العين المؤجرة .

١٨– يرى البعض أن يكون هناك فصل بين عقد الإجارة وعقد البيع .

المراجع

- القرآن الكريم .

- المغنى لابن قدامة .

- ابن حزم - المحلى .

- الشوكانى - نيل الأوطار .

- الفقه على المذاهب الأربعة .

- السيد سابق - فقه السنة .

- ابن القيم - زاد المعاد .

- أبوبكر الجزائرى - منهاج المسلم .

- د. عبد الرازق السنهورى - الوسيط - المجلد الأول ج٤ .

- د. حسن الشاذلى - نظرية الشرط .

- د. عاشور عبد الجواد - البديل الإسلامى للفوائد المصرفية الربوية .

- د. أحمد عثمان - منهج الإسلام فى المعاملات المالية .

- د. يوسف القرضاوى - بيع المرابحة كما تجرية المصارف الإسلامية .

- أ. محمود فهمى - بحث عن نشاط تأجير المعدات كوسيلة من وسائل التمويل .

- مركز الاقتصاد الإسلامى - بحث مترجم بالعربية عن تأجير المعدات .

- مذكرة فى شأن مشروع قانون تنظيم عمليات التأجير التمويلى مقدمة من الهيئة العامة لسوق المال .

اصدارات المعهد العالمي للفكر الإسلامي

أولاً ـ سلسلة إسلامية المعرفة

- إسلامية المعرفة: المبادئ وخطة العمل، الطبعة الثانية، (١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م).
- الوجيز في إسلامية المعرفة: المبادئ العامة وخطة العمل مع أوراق عمل بعض مؤتمرات الفكر الإسلامي، (١٤٠٧هـ/١٩٨٧م). أعيد طبعه في المغرب والأردن والجزائر.
- نحو نظام نقدي عادل، للدكتور محمد عمر شابرا، ترجمه عن الإنجليزية سيد محمد سكر، وراجعه الدكتور رفيق المصري، الكتاب الحائز على جائزة الملك فيصل العالمية لعام (١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م)، الطبعة الثالثة (منقحة ومزيدة)، (١٤١٢هـ/١٩٩٢م).
- نحو علم الإنسان الإسلامي، للدكتور أكبر صلاح الدين أحمد، ترجمه عن الإنجليزية الدكتور عبد الغني خلف الله، (دار البشير/ عمان الأردن) (١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م).
- منظمة المؤتمر الإسلامي، للدكتور عبدالله الأحسن، ترجمه عن الإنجليزية الدكتور عبد العزيز الفائز، الرياض، (١٤١٠هـ/١٩٩١م).
- تراثنا الفكري، للشيخ محمد الغزالي، الطبعة الثانية، (منقحة ومزيدة) (١٤١٢هـ/ ١٩٩١م).
- مدخل إلى إسلامية المعرفة: مع مخطط لإسلامية علم التاريخ، للدكتور عماد الدين خليل، الطبعة الثالثة (منقحة ومزيدة) (١٤١٤هـ/ ١٩٩٤م).
- إصلاح الفكر الإسلامي، للدكتور طه جابر العلواني، الطبعة الثالثة، (١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م).
- إسهام الفكر الإسلامي في الاقتصاد المعاصر، أبحاث الندوة المشتركة بين مركز صالح عبدالله كامل للأبحاث والدراسات/ بجامعة الأزهر والمعهد العالمي للفكر الإسلامي، (١٤١٢هـ/١٩٩٢م).
- ابن تيمية وإسلامية المعرفة، للدكتور طه جابر العلواني،الطبعة الثانية، (١٤١٥هـ/١٩٩٥م).

ثانيًا ـ سلسلة إسلامية الثقافة

- دليل مكتبة الأسرة المسلمة، خطة وإشراف الدكتور عبد الحميد أبو سليمان، الطبعة الثانية (منقحة ومزيدة) (١٤١٢هـ/١٩٩٢م).
- الصحوة الإسلامية بين الجحود والتطرف، للدكتور يوسف القرضاوي (بإذن من رئاسة المحاكم الشرعية بقطر)، (١٤٠٨هـ/١٩٨٨م).

ثالثًا ـ سلسلة قضايا الفكر الإسلامي

- حجية السنة، للشيخ عبد الغني عبد الخالق، الطبعة الثالثة، (١٤١٥هـ/١٩٩٥م).
- أدب الاختلاف في الإسلام، للدكتور طه جابر العلواني، الطبعة الخامسة (منقحة ومزيدة) (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- الإسلام والتنمية الاجتماعية، للدكتور محسن عبد الحميد، الطبعة الثانية، (١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م).

- كيف نتعامل مع السنة النبوية: معالم وضوابط، للدكتور يوسف القرضاوي، الطبعة الخامسة، (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- كيف نتعامل مع القرآن: مدارسة مع الشيخ محمد الغزالي أجراها الأستاذ عمر عبيد حسنة، الطبعة الثالثة، (١٤١٣هـ/١٩٩٣م).
- مراجعات في الفكر والدعوة والحركة، للأستاذ عمر عبيد حسنة، الطبعة الثانية، (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- حول تشكيل العقل المسلم، للدكتور عماد الدين خليل، الطبعة الخامسة، (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- المسلمون والبديل الحضاري للأستاذ حيدر الغدير، الطبعة الثانية (١٤١٢هـ/١٩٩٢م).
- مشكلتان وقراءة فيهما للأستاذ طارق البشري والدكتور طه جابر العلواني، الطبعة الثالثة، (١٤١٣هـ/١٩٩٣م).
- حقوق المواطنة: حقوق غير المسلم في المجتمع الإسلامي، للأستاذ راشد الغنوشي، الطبعة الثالثة،(١٤١٣هـ/١٩٩٣م).

رابعًا ـ سلسلة المنهجية الإسلامية

- أزمة العقل المسلم، للدكتور عبد الحميد أبو سليمان، الطبعة الثالثة،(١٤١٣هـ/١٩٩٣م).
- المنهجية الإسلامية والعلوم السلوكية والتربوية: أعمال المؤتمر العالمي الرابع للفكر الإسلامي،

  الجزء الأول: المعرفة والمنهجية، (١٤١١هـ/ ١٩٩٠م).

  الجزء الثاني: منهجية العلوم الإسلامية، (١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م).

  الجزء الثالث: منهجية العلوم التربوية والنفسية، (١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م).
- مجلد الأعمال الكاملة (١٤١٥هـ/١٩٩٥م).
- معالم المنهج الإسلامي، للدكتور محمد عمارة، الطبعة الثانية، (١٤١٢هـ/١٩٩١م).
- في المنهج الإسلامي: البحث الأصلي مع المناقشات والتعقيبات، الدكتور محمد عمارة، (١٤١١هـ/١٩٩١م).
- خلافة الإنسان بين الوحي والعقل، للدكتور عبد المجيد النجار، الطبعة الثانية، (١٤١٣هـ/١٩٩٣م).
- المسلمون وكتابة التاريخ: دراسة في التأصيل الإسلامي لعلم التاريخ، للدكتور عبد العليم عبد الرحمن خضر، الطبعة الثانية، (١٤١٥هـ/١٩٩٤م).
- في مصادر التراث السياسي الإسلامي: دراسة في إشكالية التعميم قبل الاستقراء والتأصيل للأستاذ نصر محمد عارف، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م).

خامسًا ـ سلسلة أبحاث علمية

- أصول الفقه الإسلامي: منهج بحث ومعرفة، للدكتور طه جابر العلواني، الطبعة الثانية (منقحة) (١٤٢٥هـ/١٩٩٥م).
- التفكر من المشاهدة إلى الشهود، للدكتور مالك بدري، الطبعة الثالثة، (منقحة) (١٤١٣هـ/١٩٩٣م).
- العلم والإيمان: مدخل إلى نظرية المعرفة في الإسلام، للدكتور إبراهيم أحمد عمر، الطبعة

الثانية (منقحة) (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).

- فلسفة التنمية: رؤية إسلامية، للدكتور إبراهيم أحمد عمر، الطبعة الثانية (منقحة) (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- روح الحضارة الإسلامية، للشيخ محمد الفاضل بن عاشور، ضبطها وقدم لها عمر عبيد حسنة، الطبعة الثانية، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م).
- دور حرية الرأي في الوحدة الفكرية بين المسلمين، للدكتور عبد المجيد النجار، (١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م).

سادسًا - سلسلة المحاضرات

- الأزمة الفكرية المعاصرة: تشخيص ومقترحات علاج، للدكتور طه جابر العلواني، الطبعة الثانية، (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).

سابعًا - سلسلة رسائل إسلامية المعرفة

- خواطر في الأزمة الفكرية والمأزق الحضاري للأمة الإسلامية، للدكتور طه جابر العلواني، (١٤٠٩هـ/١٩٨٩م).
- نظام الإسلام العقائدي في العصر الحديث، للأستاذ محمد المبارك، (١٤٠٩هـ/ ١٩٨٩م).
- الأسس الإسلامية للعلم، للدكتور محمد معين صديقي، (١٤٠٩هـ/١٩٨٩م).
- قضية المنهجية في الفكر الإسلامي، للدكتور عبد الحميد أبو سليمان، (١٤٠٩هـ / ١٩٨٩م).
- صياغة العلوم صياغة إسلامية، للدكتور اسماعيل الفاروقي، (١٤٠٩هـ/١٩٨٩م).
- أزمة التعليم المعاصر وحلولها الإسلامية، للدكتور زغلول راغب النجار، (١٤١٠هـ / ١٩٩٠م).

ثامنًا - سلسلة الرسائل الجامعية

- نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، للأستاذ أحمد الريسوني، (١٤١١هـ/ ١٩٩٠م)، الطبعة الثالثة، (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- الخطاب العربي المعاصر: قراءة نقدية في مفاهيم النهضة والتقدم والحداثة للأستاذ فادي إسماعيل، الطبعة الثالثة،(١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- منهج البحث الاجتماعي بين الوضعية والمعيارية، للأستاذ محمد محمد إمزيان، (١٤١٢هـ/ ١٩٩١م).
- المقاصد العامة للشريعة: للدكتور يوسف العالم، الطبعة الثانية، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م).
- نظريات التنمية السياسية المعاصرة: دراسة نقدية مقارنة في ضوء المنظور الحضاري الإسلامي، للأستاذ نصر محمد عارف، الطبعة الثالثة،(١٤١٤هـ/١٩٩٣م).
- القرآن والنظر العقلي، للدكتورة فاطمة إسماعيل، الطبعة الثانية،(١٤١٥هـ/١٩٩٥م).
- مصادر المعرفة في الفكر الديني والفلسفي، للدكتور عبدالرحمن زيد الزنيدي، (١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م).
- نظرية المعرفة بين القرآن والفلسفة، للدكتور راجح الكردي، (١٤١٢هـ / ١٩٩٢م).
- الزكاة: الأسس الشرعية والدور الإنمائي والتوزيعي، للدكتورة نعمت عبد اللطيف مشهور،

(١٤١٣هـ/١٩٩٣م).

- فلسفة الحضارة عند مالك بن نبي: دراسة إسلامية في ضوء الواقع المعاصر، للدكتور سليمان الخطيب، (١٤١٣هـ / ١٩٩٣م).
- الأمثال في القرآن الكريم، للدكتور محمد جابر الفياض، الطبعة الثالثة (١٤١٥هـ/١٩٩٤م).
- الأمثال في الحديث الشريف، للدكتور محمد جابر الفياض، (١٤١٤هـ / ١٩٩٤م).
- تكامل المنهج المعرفي عند ابن تيمية، للأستاذ إبراهيم العُقَيْلي، (١٤١٥هـ/١٩٩٤م).

تاسعًا - سلسلة المعاجم والأدلة والكشافات

- الكشاف الاقتصادي لآيات القرآن الكريم، للأستاذ محيي الدين عطية، الطبعة الثانية، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م).
- الكشاف الموضوعي لأحاديث صحيح البخاري، للأستاذ محي الدين عطية، الطبعة الثانية، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م).
- الفكر التربوي الإسلامي، للأستاذ محي الدين عطية، الطبعة الثالثة (منقحة ومزيدة) (١٤١٥هـ/١٩٩٤م).
- قائمة مختارة: حول المعرفة والفكر والمنهج والثقافة والحضارة ، للأستاذ محي الدين عطية، (١٤١٣هـ/١٩٩٢م).
- معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، للدكتور نزيه حماد، الطبعة الثالثة (منقحة ومزيدة) (١٤١٥هـ/١٩٩٥م).
- دليل الباحثين إلى التربية الإسلامية في الأردن، للدكتور عبد الرحمن صالح عبدالله، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م).
- دليل مستخلصات الرسائل الجامعية في التربية الإسلامية بالجامعات المصرية والسعودية، للدكتور عبد الرحمن النقيب، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م).
- الدليل التصنيفي: لموسوعة الحديث النبوي الشريف ورجاله، إشراف الدكتور همام عبد الرحيم سعيد، (١٤١٤هـ/١٩٩٤).

عاشراً - سلسلة تيسير التراث

- كتاب العلم، للإمام النَّسائي، دراسة وتحقيق الدكتور فاروق حمادة، الطبعة الثانية ، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م).

حادي عشر - سلسلة حركات الإصلاح ومناهج التغيير

- هكذا ظهر جيل صلاح الدين.. وهكذا عادت القدس، للدكتور ماجد عرسان الكيلاني، الطبعة الثانية (منقحة ومزيدة) ، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م).

ثاني عشر - سلسة المفاهيم والمصطلحات

- الحضارة - الثقافة - المدنية «دراسة لسيرة المصطلح ودلالة المفهوم» للأستاذ نصر محمد عارف ، الطبعة الثانية، (١٤١٥هـ/١٩٩٤م).

الموزعون المعتمدون لإصدارات المعهد

المملكة العربية السعودية: الدار العالمية للكتاب الإسلامي ص. ب. 55195 الرياض 11534
هاتف: 465-0818 (1-966) فاكس: 463-3489 (1-966)

المملكة الأردنية الهاشمية: المعهد العالمي للفكر الإسلامي ص. ب. 9489 – عمان
هاتف: 639-992 (6-962) فاكس: 611-420 (6-962)

لبنان: المكتب العربي المتحد ص. ب. 135788 بيروت.
هاتف: 807-779 (1-961) 860-184 (1-961) فاكس: 1491-478 (212) C/O

المغرب: دار الأمان للنشر والتوزيع، 4 زنقة المامونية الرباط
هاتف: 723-276 (7-212) فاكس: 200-055 (7-212)

مصر: دار النهار للطبع والنشر والتوزيع، 7 ش الجمهورية عابدين – القاهرة
هاتف: 3406543 (2-20) فاكس: 3409520 (2-20)

الإمارات العربية المتحدة: مكتبة القراءة للجميع ص.ب. 11032، دبي (سوق الحرية المركزي الجديد)
هاتف: 663-901 (4-971) فاكس: 690-084 (4-971)

شمال أمريكا:

– أمانة للنشر
AMANA PUBLICATIONS
10710 Tucker Street Suite B, Beltsville, MD 20705-2223
Tel. (301) 595-5777-(800) 660-1777 Fax: (301) 595-5888

– السعداوي للنشر
SA'DAWI PUBLICATIONS
P.O.Box 4059, Alexandria, VA 22303 USA
Tel: (703) 751-4800. Fax: (703) 571-4833

– خدمات الكتاب الإسلامي
ISLAMEC BOOK SERVICE
2622 East Main Street, Plainfield, IN 46168 USA
Tel: (317) 839-8150 Fax: (317) 839-2511

بريطانيا:

– المؤسسة الإسلامية
THE ISLAMIC FOUNDATION
Markfield Da'wah Center, Rutby Lane Markfield, Leicester LE6 ORN, U.K.
Tel: (44-530) 244-944/45 Fax: (44-530) 244-946

– خدمات الإعلام الإسلامي
MUSLIM INFORMATION CENTRE
223 Seven Sisters Rd. London N4 2DA, U.K.
Tel: (44-71) 272-5170 Fax: (44-71) 272-3214

فرنسا: مكتبة السلام
LIBRAIRE ESSALAM
135 Bd. de Menilmontant. 75011 Paris
Tel: (33-1) 43 38 19 56 Fax: (33-1) 43 57 44 31

بلجيكا: سيكومبكس
SECOMPEX. Bd. Mourice Lemonnier; 152
1000 Bruxelles Tel: (32-2) 512-4473 Fax (32-2) 512-8710

هولندا: رشاد للتصدير
RACHAD EXPORT, Le Van Swinden Str. 108 11
1093 Ck Amsterdam Tel: (31-20) 693-3735 Fax (31-20) 693-8827

الهند:
GENUINE PUBLICATIONS & MEDIA (Pvt.) Ltd
P. O. Box 2725 Jamia Nager New Delhi 100025 India
Tel: (91-11) 630-989 Fax: (91-11) 684-1104

المَعهَد العَالَميّ لِلفِكر الإِسلامي

المعهد العالمي للفكر الإسلامي مؤسسة فكرية إسلامية ثقافية مستقلة أنشئت وسجلت في الولايات المتحدة الأمريكية في مطلع القرن الخامس عشر الهجري (١٤٠١هـ - ١٩٨١م) لتعمل على:

- توفير الرؤية الإسلامية الشاملة، في تأصيل قضايا الإسلام الكلية وتوضيحها، وربط الجزئيات والفروع بالكليات والمقاصد والغايات الإسلامية العامة.
- استعادة الهوية الفكرية والثقافية والحضارية للأمة الإسلامية، من خلال جهود إسلامية العلوم الإنسانية والاجتماعية، ومعالجة قضايا الفكر الإسلامي.
- إصلاح مناهج الفكر الإسلامي المعاصر، لتمكين الأمة من استئناف حياتها الإسلامية ودورها في توجيه مسيرة الحضارة الإنسانيَّة وترشيدها وربطها بقيم الإسلام وغاياته.

ويستعين المعهد لتحقيق أهدافه بوسائل عديدة منها:

- عقد المؤتمرات والندواتَ العلميّة والفكريّة المتخصصة.
- دعم جهود العلماء والباحثين في الجامعات ومراكز البحث العلمي ونشر الإنتاج العلمي المتميز.
- توجيه الدراسات العلميّة والأكاديمية لخدمة قضايا الفكر والمعرفة.

وللمعهد عدد من المكاتب والفروع في كثير من العواصم العربية والإسلامية وغيرها يمارس من خلالها أنشطته المختلفة، كما أن له اتفاقات للتعاون العلمي المشترك مع عدد من الجامعات العربية الإسلامية والغربيّة وغيرها في مختلف أنحاء العالم.

The International Institute of Islamic Thought
555 Grove Street (P.O. Box 669)
Herndon, VA 22070-4705 U.S.A
Tel: (703) 471-1133
Fax: (703) 471-3922
Telex: 901153 IIIT WASH

هذا الكتاب

هو الكتاب التاسع فى سلسلة دراسات فى الاقتصاد الإسلامى التى يصدرها المعهد العالمى للفكر الإسلامى . وتمثل هذه السلسلة نتاج مشروع دراسة صيغ المعاملات المصرفية ، والاستثمارية ، والمالية المستخدمة فى المؤسسات الإسلامية، وخاصة فى البنوك ، وشركات الاستثمار .

ويغطى الكتاب مع غيره من كتب هذه السلسلة عدداً من الموضوعات المتصلة بالصيغ التى تنظم علاقات هذه المؤسسات ، سواء كانت مع غيرها من الأفراد ، والمؤسسات الأخرى ، أو فى جانب استخداماتها للأموال المتاحة لها ، أو فى جانب الخدمات الأخرى غير التمويلية التى تقوم بها .

وتتمثل إضافة هذا الكتاب فى بحثه عن أدوات التمويل الإسلامية ، وتوضيحه بجلاء لـ " صيغة الإجارة فى الفقه الإسلامى " والتطبيق المعاصر لها ، ومناقشة لمدى إمكان استخدام المصارف هذه الصيغة كأسلوب تمويل . ويكشف الكتاب عن أن أبواب الفقه الإسلامى غنية بأساليب وصيغ ، يمكن أن تثرى المصارف الإسلامية فى مجال استثمار أموالها ، ومنها " صيغة الإجارة " .

ويثرى هذا الكتاب المكتبة الإسلامية والاقتصادية بتركيزه على صيغة الإجارة ، التى لم تحظ باهتمام الباحثين مثل صيغتى المرابحة والمشاركة ، مؤكداً على أنه ليس من قبيل الرفاهية ، قيام المصارف الإسلامية بالعمل على [illegible] أدوات تمويل إسلامية متنوعة ، فمن طبيعة عملها ، تطوير نشاطها [illegible] واستحداث أوعية استثمارية جديدة .